ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420012, г. Казань, ул.Бутлерова, д.35
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45,
e-mail: expert_cie@mail.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №36/К-2019

Рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1310,6 кв.м. и земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.

Объект оценки:	**Единый объект недвижимости: здания общей площадью 1310,6 кв.м. и земельного участка площадью 1425 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10.**
Вид стоимости:	**Рыночная (справедливая)**
Заказчик оценки:	**Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»**
Собственник объекта оценки:	**Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев**
Оценщики:	**Носова Ирина Петровна**
Исполнитель/юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	**ООО «Центр Независимой Оценки «Эксперт»**
Дата проведения оценки:	**С 14.10.2019г. по 14.10.2019г.**
Дата составления отчета:	**14.10.2019г.**
Дата определения стоимости объекта оценки:	**14.10.2019г.**
Дата обследования объекта оценки:	**14.10.2019г.**
Порядковый номер отчета:	**36/К-2019**

Казань-2019

Генеральному Директору
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости»
Гайзатуллину Р.Р.

Уважаемый Рамиль Ринатович!

На основании Договора № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. специалисты ООО «ЦНО «Эксперт» провели оценку рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1310,6 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10.

Вид стоимости - справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации. Назначение оценки - в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Все стоимостные оценки выполнены в текущих ценах, сложившихся на рынке по состоянию на «14» октября 2019 года.

Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учѐтом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 и ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297-299, от 25.09.2014г. №611), а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости») в соответствии с Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н, от 17.12.2014 № 151н.

Необходимую информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – «14» октября 2019 года составляет:

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 325	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

Рыночная (справедливая) стоимость:

48 847 070 рублей

Сорок восемь миллионов восемьсот сорок семь тысяч семьдесят рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт»

Зиганшин Р.Р.

Справочно

Таблица 1 ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 325	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

Содержание.

СОДЕРЖАНИЕ.....5

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....7

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... 7
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 8
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки..... 8

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....9

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....9

3.1. Объект оценки..... 9
3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)..... 9
3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:..... 9
3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки ... 12
3.3. Цель оценки 12
3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)12
3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки..... 12
3.6. Вид стоимости 13
3.7.Дата оценки..... 13
3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка..... 13
3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки 13

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....14

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 14

6.1. Сведения о заказчике 14
6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком..... 15
6.3. Сведения об оценщике 15
6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.15

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....15

8.ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....16

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 17

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об: 22
11.1.1. Имущественные права 22
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..... 37
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки 37
11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость..... 37
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135). 41

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 42

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 59

14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД 68

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 82

15.1.Выбор объектов-аналогов 83
15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения 83
15.3. Выбор единиц сравнения 85
15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов 85
15.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам 88

16. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД 88

17. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 97

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 107

18.1. Описание процедуры согласования. 107
18.2. Обоснование выбора использованных весов. 107

19. ОБЩЕЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 110

20. ПРИЛОЖЕНИЕ 111

1. Основные факты и выводы

1.1.Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№36/К-2019 от 14.10.2019г.
Основание для проведения оценки	Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г.
Краткое описание Объекта оценки	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв.и., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
Краткое описание имущественных прав	Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540268 от 15.10.2015г.; Свидетельство о государственной регистрации права собственности Серия АА №540269 от 15.10.2015г.
Собственник	Объект оценки входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Наименование собственника	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	14.10.2019г.
Период проведения работ	С 14.10.2019г. по 14.10.2019г.
Дата составления отчета	14.10.2019г.
Дата осмотра Объекта оценки	14.10.2019г.
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником оцениваемого объекта является юридическое лицо)	Не предоставлено

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведения оценочных работ при расчете объектов недвижимости оценщики применили затратный, сравнительный и доходный подходы:

Таблица 2 ***Результаты оценки, с применением различных подходов оценки***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 325	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1310,6 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10, с учетом разумного округления по состоянию на «14» октября 2019 года составляет:

Таблица 3 *Результаты оценки*

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 325	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

Рыночная (справедливая) стоимость:
48 847 070 рублей
Сорок восемь миллионов восемьсот сорок семь тысяч семьдесят рублей

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки:

- Итоговая стоимость рыночной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего Отчета, а именно с целью для рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40 и не может быть использована иначе, чем в соответствии целью оценки.
- Результаты оценки действительны в течении шести месяцев с даты составления отчета, если в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации , или в судебном порядке не установлено иное.

2. Основание для проведения оценки

Договор № ПИФ/477/171013 от 17.10.2013г. на проведение оценки между Заказчиком – ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР – фонд недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

3. Задание на оценку

3.1. Объект оценки

3.1.1 Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

Объектами оценки является:

- Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60.

3.1.2.Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:

Таблица 4 ***Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание
1.2	Этажность	3, в том числе подземных 1
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Административное (офисы)
1.4	Литера	Т
1.5	Использование здания на дату оценки	Здание на дату осмотра используется как офисные помещения
1.6	Год постройки	1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания
1.7	Общая площадь здания согласно выписки из ЕГРН, кв.м.	1310,6
	Общая площадь здания согласно Техническому паспорту БТИ, кв.м.	1319,7
1.8	Строительный объем, куб.м,	4730

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	436,60
1.10	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.11	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	-
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.12	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Характеристики помещений в здании		
2.1	Функциональное назначение	Административное (офисы)
2.2	Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м	1310,6
2.3	Средняя высота потолков в здании, м	8,69
3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
3.1	Фундамент	Бетонный ленточный
3.2	Стены	Кирпичные
3.3	Перегородки	-
3.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
3.5	Крыша	Металлическая
3.6	Проемы	
	оконные	Пластиковые стеклопакеты,
	дверные	Филенчатые, металлические
3.7	Полы	Керамическая плитка
3.8	Внешняя отделка	-
3.9	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка
3.10	Кадастровый номер	16:50:080215:107
3.11	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3.12	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.
3.13	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
3.14	Вид права	Общая долевая собственность
3.15	Группа капитальности	КС-1
3.16	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	16:50:080215:60

Таблица 5 ***Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
1	Месторасположение (адрес)	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10
2	Район расположения (название), ближайшее окружение	Приволжский
3	Права	Общая долевая собственность
4	Подъезд к участку	Асфальтированная автодорога
5	Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м	1425 кв.м.
6	Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов)	16:50:080215:60
7	Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб.	6 811 585,50
8	Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м	4780,06
9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.
10	Собственник земельного(ых) участка(ов)	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
11	Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	Доверительное управление
12	Категория земель	Земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение)	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия
14	Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов)	Под административное здание
15	Наличие сервитута(ов) на участке (ах)	Сведения не предоставлены
16	Форма земельного участка	Прямоугольной формы
17	Коммуникации на земельном участке:	Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства
18	Окружающая застройка	Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор)
19	Транспортная доступность	Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей
20	Рельеф земельного участка	Ровный
21	Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории	Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
22	Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная)	средняя
23	Ближайшие остановки наземного общественного транспорта	До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты
24	Экологическая обстановка в районе	Хорошая
25	Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
26	Близость к магистрали	Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт
27	Близость к объектам социально-бытовой сферы	В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка
28	Близость к объектам развлечений и отдыха	В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан

3.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности.

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

3.3. Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости в целях подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

3.4.Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)

Предполагается, что результаты оценки будут использованы Заказчиком для подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IAS) 40.

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета и предполагаемого использования результатов оценки (согласно заданию на оценку).

3.5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика.

3.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

В соответствии с п.6 ФСО N 2 "Цель оценки и виды стоимости" Рыночная стоимость - это и есть Справедливая стоимость.

Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

П.6 ФСО 2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

3.7.Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является «14» октября 2019 года. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

Работы по определению рыночной (справедливой) стоимости объекта проводились в период с «14» октября 2019 года по «14» октября 2019 года. Дата составления отчета «14» октября 2019 года.

3.8. Допущения и ограничения условия, на которых должна основываться оценка

Отсутствуют.

3.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Отсутствуют.

4. Заявление о соответствии

Подписавший данное заключение оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
- оценщик имел опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- использованные факты, относящиеся к объекту оценки, являются, насколько известно оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт, за исключением случаев, специально оговорённых в отчёте;
- ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, от 25.09.2014г. №611), сводом стандартов оценки СРО «Экспертный Совет», а также (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации;
- дата оценки 14.10.2019г.

Оценщик _____ Носова И.П.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 6 ***План процесса оценки***

Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

6.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АНКОР – фонд недвижимости»
ОГРН и дата присвоения	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения, реквизиты заказчика	РТ, г. Казань, ул.Меридианная, д.1а

6.2. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком.

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт».
Юридический адрес	420183, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Ад.Кутуя, д.44А
Почтовый адрес	420183, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Бутлерова,д.35
ОГРН	1051680042270
Дата присвоения ОГРН	05.12.2005г.
Банковские реквизиты	Р/счет 40702810000020002603 в ПАО «АК БАРС» БАНК 420066,г.Казань,ул.Декабристов 1; к/счет 30101810000000000805, БИК 049205805 ИНН 1660085370
Контактные телефоны	+ 7/843/239-56-57
e-mail	expert_cie@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах», №433-548-072740/18 от 31.10.2018г., страховая сумма 100 000 000 рублей, срок действия полиса с 09.11.2018 г по 08.11.2019 г.

6.3. Сведения об оценщике

Оценщик	Носова Ирина Петровна
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887, регистрационный номер 100 выдан Институтом непрерывного образования ГОУ ВПО «Университет управления» ТИСБИ «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 13.01.2015г.;
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнёрстве «СРО «Экспертный совет» №001757от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов СРО 23.01.2019г.)
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007177-1 от 29.03.2018г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	СОАО «ВСК», страховой полис № 433-548-074802/19, страховая сумма 3 000 000 рублей дата выдачи 27.09.2018г., срок действия полиса с 03.10.2019г. по 02.10.2020г.
Квалификация по диплому	Оценщик
Сведения о трудовом договоре с юридическим лицом	Б/н от 01.05.2018г.
Степень участия	Полностью выполнен Носовой И.П.

6.4. Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах.

Не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчёта Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговорённых в Отчёте.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
- Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдёт из рук в руки по цене, равной указанной в Отчёте стоимости.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В данном Отчёте итоговая стоимость действительна только для найденного наиболее эффективного использования. Стоимости, приписанные элементам, входящих в состав объекта оценки, не могут использоваться в сочетании с любой другой оценкой и являются недействительными, если используются таким образом;
- Владение этим Отчётом или его копией не влечёт за собой права на его опубликование целиком или по частям;
- Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;
- Ни весь Отчёт, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика или фирмы, с которой оценщик связан) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика/
- Так как площадь по Техническому паспорту БТИ и Выписки из ЕГРН различны, при расчете рыночной стоимости использовалась площадь согласно выписки из ЕГРН площадью 1310,6 кв.м.

8.Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Перечень использованных Федеральных стандартов	1.Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 2.Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г; 3.Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г; 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.; 5.«Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". 6.Гражданский кодекс Российской Федерации.

	7. (IFRS)13 («Оценка справедливой стоимости»), введенными в действие на территории Российской Федерации. 8. Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г.Грязновой, д.э.н. проф. М.А.Федотовой,., Москва, «Финансы и статистика», 2005год, стр.496. 2. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости», СПб.: ЗАО «Исследовательский центр оценки активов», 1999 год, 423 стр.
Перечень использованных интернет сайтов	1. Сайт: www.avito.ru 2. Сайт: www.mdf.ru 3.Сайт: economy.gov.ru 4.Сайт: https://rosreestr.ru 5.Сайт: http://pkk5.rosreestr.ru/ 6.Сайт: www.kasan.mlsn.ru 7.Сайт: https://www.maps.yandex.ru/ 8.Сайт: https://statrielt.ru/

9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.;
2. Кадастровый паспорт земельного участка №1600/301/13-653581 от 14.11.2013г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.;
4. Технический паспорт на здание (№б/н, инв. Номер 92:401:002:000084020) по состоянию на 12.12.2011г.
5. Выписка из ЕГРН от 13.04.2019г.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

10.1. Федеральные стандарты

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7, а также не противоречащие им разъяснения.

Таблица 7 ***Применяемые стандарты***

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.

10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: РОО (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

Используемая терминология:
Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
3. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
11. При определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
12. Рыночная стоимость п.6 ФСО №2 звучит следующим образом: " При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства". Таким образом, определенная рыночная стоимость в отчете соответствует справедливой стоимости.

13. Справедливая стоимость (МСФО IFRS 13, параграф 24) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
14. Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)
15. Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. в частности определяется для целей налогообложения)
16. Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Основные положения и терминология при оценке для целей МСФО

Концептуальные основы оценки основных средств в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS) и Международными стандартами бухгалтерского учета (МСБУ, IAS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);
- Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку активов для целей МСФО, являются:

- IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»;
- IAS 16 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Основные средства»;
- IAS 17 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Аренда»;
- IAS 36 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Обесценение активов»;
- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционное имущество»;
- МПО 1 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;
- МР 8 (Международное руководство по оценке) «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)».

Оценка основных средств в рамках данного Отчета производится для принятия Международных стандартов финансовой отчетности впервые (IFRS 1 «Принятие Международных стандартов финансовой отчетности впервые»).

Первой финансовой отчетностью предприятия по МСФО (IFRS) является первая годовая финансовая отчетность, в которой предприятие принимает Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS), четко и безоговорочно заявляя в такой финансовой отчетности о ее соответствии МСФО (IFRS).[1]

Организация может принять решение об оценке объекта основных средств по справедливой стоимости на момент перехода на МСФО и использовании этой справедливой стоимости в качестве его исходной стоимости на этот момент.

Организация, которая впервые приняла Международные стандарты, может решить использовать результаты переоценки объекта основных средств, проведенной в соответствии с применявшимися ею ранее национальными правилами учета в момент или до момента перехода на МСФО, в качестве

[1] *IFRS 1, п.3*

исходной стоимости на момент переоценки, если полученная в результате переоценки стоимость в целом сопоставима:

- со справедливой стоимостью;
- себестоимостью или амортизированной стоимостью согласно МСФО (IFRS),
- скорректированной для отражения, например, изменений в общем или специальном индексе цен. [2]

Международные стандарты бухгалтерского учета (IAS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. [3]

Актив – это ресурс:

- который контролируется предприятием в результате прошлых событий;
- от которого предприятие ожидает получить будущие экономические выгоды.[4]

Основные средства[5]**-** это материальные активы, которые:

- предназначены для использования в процессе производства или поставки товаров и предоставления услуг, при сдаче в аренду или в административных целях;
- предполагаются к использованию в течение более чем одного отчетного периода.

Балансовая стоимость[6] - сумма, в которой признается актив после вычета любой накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения.

Остаточная стоимость – расчетная сумма, которую организация получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.[7]

В соответствии с МСО, к **установкам, машинам и оборудованию** (plant, machinery and equipment) относятся материальные активы, отличные от недвижимости, которые:

- используются организацией в производственном процессе или для осуществления поставок товаров или услуг, для передачи в аренду другим лицам или в административных целях; а также
- предполагаются к использованию на протяжении длительного периода времени.

Ниже приводятся соответствующие определения:

Установки (plant) – это активы, которые составляют неделимое целое с другими активами и могут включать в себя специализированные здания, машины и оборудование;

К машинам (machinery) относятся отдельные машины или наборы машин. Машина это аппарат, который используется для осуществления конкретного процесса в связи с деятельностью организации;

К оборудованию (equipment) относятся другие активы, которые предприятие или организация использует в процессе своей деятельности.

Существенный - Пропуски или искажения статей считаются существенными, если они по отдельности или в совокупности могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности. Существенность зависит от размера и характера

---

[2] *IFRS 1, Приложение D, п.D5, D6*

[3] *IFRS 1, Приложение А, Определение терминов*

[4] *IAS 38, п. 8*

5 IAS 16 «Основные средства», п.6

6 IAS 16 «Основные средства», п.6

7 ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) международных стандартов оценки

пропущенной информации или искажений, оцениваемых в рамках сопутствующих обстоятельств. Размер или характер статьи, или их сочетание, могут быть определяющим фактором.[8]

Справедливая стоимость земли и зданий обычно определяется из свидетельств, базирующихся на рыночных данных, путем проведения оценки, осуществляемой обладающими профессиональной квалификацией оценщиками. Справедливая стоимость сооружений, машин и оборудования — это обычно их рыночная стоимость, определенная в ходе оценки.[9]

Справедливая стоимость — бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель справедливой стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалентна справедливой стоимости этого актива.[10]

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.[11]

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки основных средств в соответствии с МСФО и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

8 IAS 1, п.7

9 СТО РОО 2-03-2010. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности МПО 1. Оценка для целей подготовки финансовой отчетности

10 ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки

11 ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки, п. 3.1.

Рис.11.1 Схема расположения объекта оценки (Источник: ttps://yandex.ru/maps)

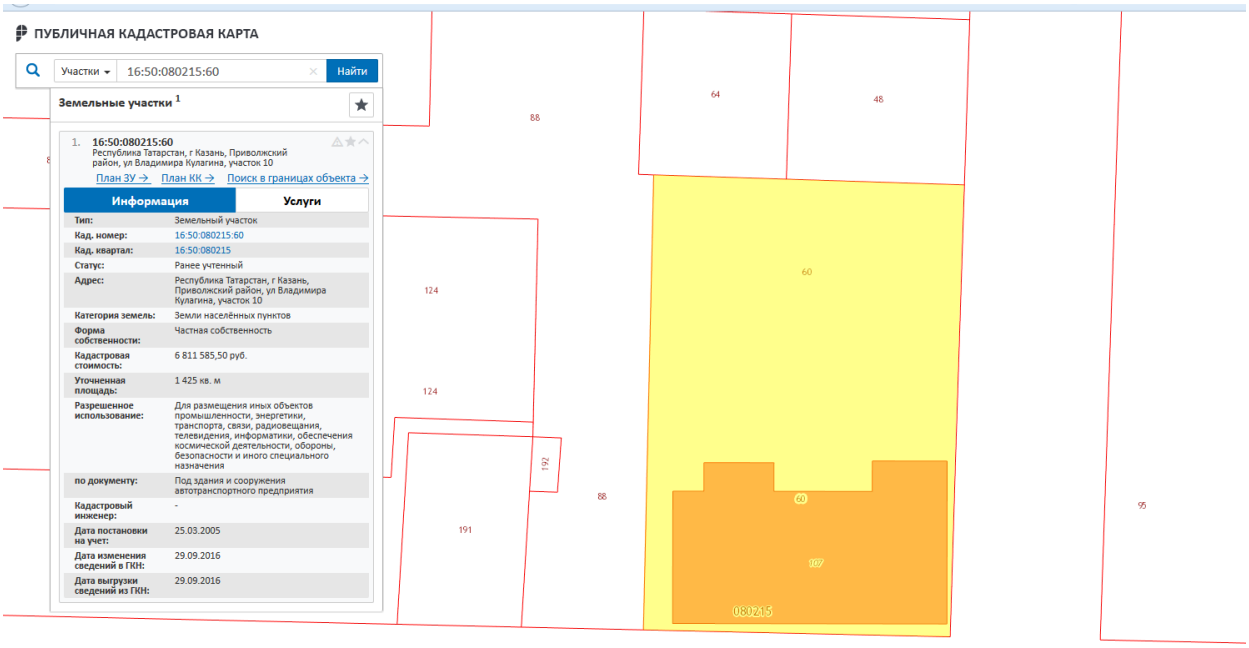


Рис.11.2 Схема расположения земельного участка с кад.№ 16:50:080215:60 (источник: http://pkk5.rosreestr.ru/#x=5469919.385525333&y=7507484.641767769&z=20&text=16%3A50%3A080215%3A60&type=1&app=search&opened=1)

11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:

11.1.1. Имущественные права

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности. Данные земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

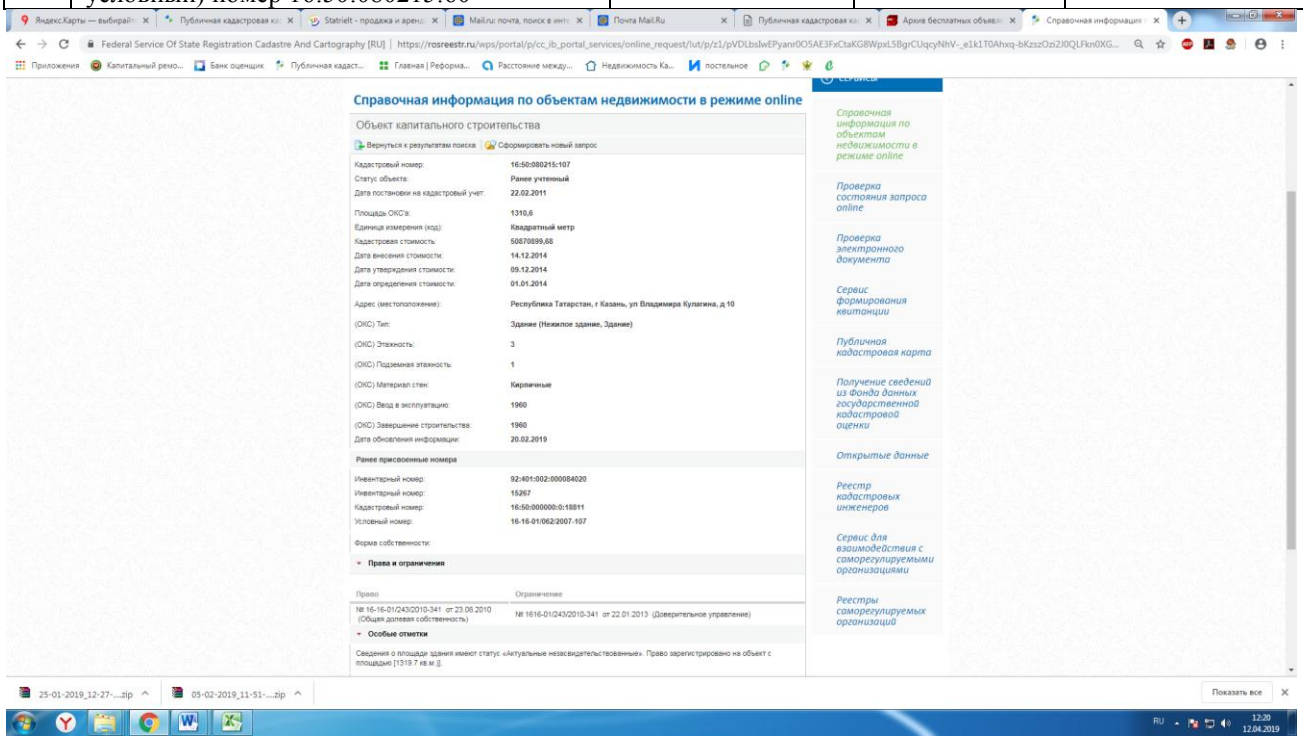
Исследования показали, что обременения выявлено в виде доверительного управления.

По данным Свидетельств о государственной регистрации права, по отношению к объекту оценки на дату составления Отчета зарегистрированы ограничение (обременение) права:

Таблица 8 ***Обременения***

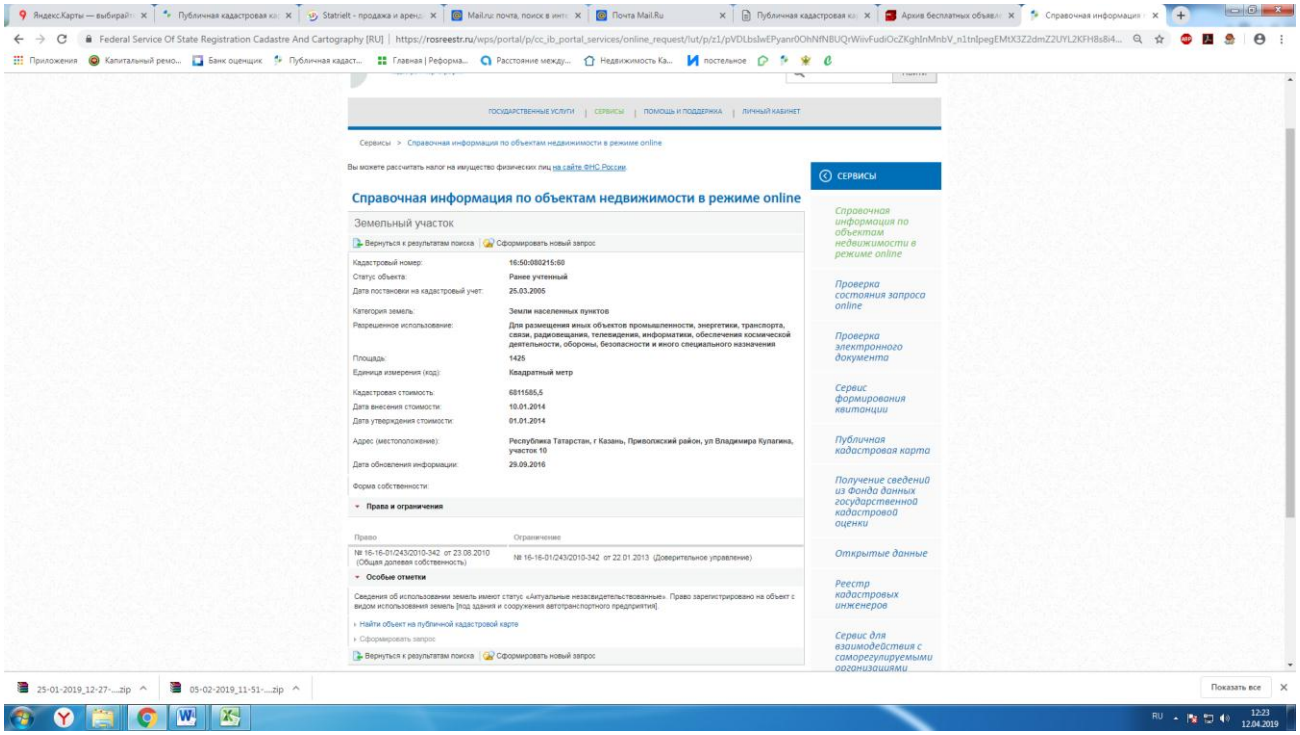
№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения	Основание
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10,	16:50:080215:107	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Обременения	Основание
	кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107			15.10.2015г., Выписка из ЕГРН от 13.04.2019г.
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	16:50:080215:60	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.



Источник:

https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQUMICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdR3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYFt--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5lASNQ0NFCC5Z8VKVHITIk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSQ0pBISEvNEZHZ3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExLzY5TXFGNzUwNTAwMzQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_62673350



Источник:
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/c5/hY3LDoIwFAW_yNxbaSkumxJokSKCidANQUMICQ8XxoS_F3TjRj1nOZkMWFg-1o-ure_dNNY9FGDdijEj9T4k6KWBh3rHODUqIdR3F166lQ6jVK08PMaIWvo5SQVHTPGPHYFt--mydM5r2a2QMEEURX0wDkMh5CkyPNuiR9_8V-nlf5lASNQ0NFCC5Z8VKVHITIk4Ng4KAmXftPV1httQzLneBE8lW46n/dl3/d3/L0lJSklna21BL0lKakFBQ3lBQkVSQ0pBISEvNEZHZ3NvMFZ2emE5SUFnIS83XzAxNUExSDQwSU9NQ0MwQUNSSEFMTE0zMEExLzQwTXFGNzUwNTAwMTQ!/?PC_7_015A1H40IOMCC0ACRHALLM30A1000000_ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2fObjectDataController&object_data_id=116_43199350

11.1.3. Физические свойства объектов оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке подлежит недвижимое имущество: здание общей площадью 1 319,7 кв. м. и земельный участка площадью 1 425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Владмира Кулагина, д.10, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости» (далее – Фонд). В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»:

а) имущество, составляющее Фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Таблица 9 ***Характеристика здания, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1. Общие характеристики здания		
1.1	Тип здания	Отдельно стоящее нежилое здание
1.2	Этажность	3, в том числе подземных 1
1.3	Функциональное назначение здания, по данным БТИ	Административное (офисы)
1.4	Литера	Т

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
1.5	Использование здания на дату оценки	Здание на дату осмотра используется как офисные помещения
1.6	Год постройки	1958, в 2011 был проведен капитальный ремонт здания
1.7	Общая площадь здания согласно выписки из ЕГРН, кв.м.	1310,6
	Общая площадь здания согласно Техническому паспорту БТИ, кв.м.	1319,7
1.8	Строительный объем, куб.м,	4730
1.9	Площадь застройки под зданием, кв.м	436,60
1.10	Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Имеется свидетельство о праве собственности и технический паспорт.
1.11	Благоустройство прилегающей территории:	
	ограждение	-
	озеленение	Рядом растут деревья
	покрытие площадки	Асфальтобетонное
	освещение	Частичное
	прочие	-
1.12	Инженерное обеспечение:	
	имеющееся инженерное обеспечение	Водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация
	производители инженерного оборудования	Данные отсутствуют
	автоматизированные системы жизнеобеспечения	Отсутствуют;
2. Характеристики помещений в здании		
2.1	Функциональное назначение	Административное (офисы)
2.2	Общая площадь нежилых помещений по внутреннему обмеру, в том числе, кв.м	1310,6
2.3	Средняя высота потолков в здании, м	8,69
3. Конструктивные параметры, материалы элементов здания		
3.1	Фундамент	Бетонный ленточный
3.2	Стены	Кирпичные
3.3	Перегородки	-
3.4	Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
3.5	Крыша	Металлическая
3.6	Проемы	
	оконные	Пластиковые стеклопакеты
	дверные	Филенчатые, металлические
3.7	Полы	Керамическая плитка
3.8	Внешняя отделка	-
3.9	Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка
3.10	Кадастровый номер	16:50:080215:107
3.11	Собственник	Владельцы инвестиционных паев закрытый

№ п/п	Наименование характеристик, параметров и единиц измерения	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
		паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3.12	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание серия АА №540268 от 15.10.2015г.
3.13	Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
3.14	Вид права	Общая долевая собственность
3.15	Группа капитальности	КС-1
3.16	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества	16:50:080215:60

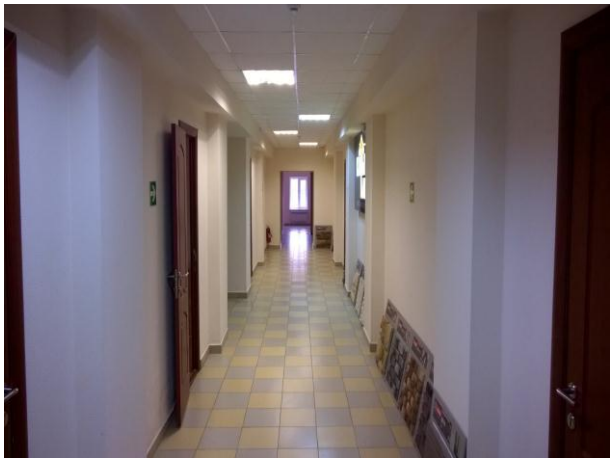
Таблица 10 ***Характеристика земельного участка, входящего в состав объекта оценки***

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
1	Месторасположение (адрес)	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10
2	Район расположения (название), ближайшее окружение	Приволжский
3	Права	Общая долевая собственность
4	Подъезд к участку	Асфальтированная автодорога
5	Общая площадь земельного(ых) участка(ов), кв.м	1425 кв.м.
6	Кадастровый(е) номер(а) земельного(ых) участка(ов)	16:50:080215:60
7	Кадастровая стоимость земельного (ых) участка(ов), руб.	6 811 585,50
8	Удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земельного(ых) участка(ов) , руб./кв.м	4780,06
9	Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок серия АА №540269 от 15.10.2015г.
10	Собственник земельного(ых) участка(ов)	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

№ п/п	Характеристика	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60
11	Существующие ограничения (обременения) права оцениваемого земельного участка	Доверительное управление
12	Категория земель	Земли населенных пунктов
13	Разрешенное использование земельного(ых) участка(ов) (назначение)	Под здания и сооружения автотранспортного предприятия
14	Фактическое текущее использование земельного(ых) участка(ов)	Под административное здание
15	Наличие сервитута(ов) на участке (ах)	Сведения не предоставлены
16	Форма земельного участка	Прямоугольной формы
17	Коммуникации на земельном участке:	Электроосвещение, газоснабжение, водопровод, централизованная канализация, слаботочные устройства
18	Окружающая застройка	Производственные базы и многоэтажные жилые и малоэтажные дома (частный сектор)
19	Транспортная доступность	Участок расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей
20	Рельеф земельного участка	Ровный
21	Юридическая «чистота» и возможность перевода участка в другие категории	Перевод в другие категории возможен, принцип юридической «чистоты» соблюден
22	Плотность застройки участка (фактическая и разрешенная)	средняя
23	Ближайшие остановки наземного общественного транспорта	До остановки Вторчермет 150 м. - 4 минуты
24	Экологическая обстановка в районе	Хорошая
25	Интенсивность движения транспорта мимо дома	Средняя
26	Близость к магистрали	Близости к основным магистралям 4 550 м.- Оренбургский тракт
27	Близость к объектам социально-бытовой сферы	В пределах 1 000 м. расположены: средние общеобразовательные школы: №48, №114; детсады: №320, №363; спортивный комплекс Буслан; АЗС; продуктовый магазин Луч; сеть продуктовых магазинов Пестречинка
28	Близость к объектам развлечений и отдыха	В пределах 870 м. имеется оз. Средний Кабан

Фото объектов оценки

ВЫХОД



11.1.4. Определение срока полезной службы имущества, входящего в состав Объекта оценки

Срок полезной службы – это период времени, на протяжении которого организация предполагает использовать актив либо количество единиц производства или аналогичных единиц, которое организация ожидает получить от использования актива.

Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, потребляются главным образом через его использование. Такие факторы, как моральное или коммерческое устаревание и физический износ при простое актива часто ведут к уменьшению экономических выгод, которые могли бы быть получены от данного актива. Соответственно, при определении срока полезной службы актива должны учитываться все перечисленные ниже факторы:

Предполагаемое использование актива. Использование оценивается по расчетной мощности или физической производительности актива.

Предполагаемый физический износ, зависящий от производственных факторов, таких, как количество смен, использующих данный актив, программа ремонта и обслуживания, а также условия хранения и обслуживания актива в период простоя.

Моральное или коммерческое устаревание в результате изменений или усовершенствования производственного процесса, или в результате изменений объема спроса на рынке на продукцию или услугу, производимые или предоставляемые с использованием актива.

Юридические или аналогичные ограничения на использование актива, такие, как сроки аренды.

Срок полезной службы актива определяется с учетом предполагаемой полезности актива для организации. Политика организации в вопросах управления активами может предусматривать выбытие активов по прошествии определенного времени или после потребления определенной части будущих экономических выгод, заключенных в активе. Таким образом, срок полезной службы актива может быть короче, чем срок его экономического использования. Оценка срока полезной службы актива является предметом профессионального суждения, основанного на опыте работы организации с аналогичными активами.

Под сроком службы производственных основных фондов следует понимать тот период времени, в течение которого они функционируют в производстве в соответствии со своим первоначальным назначением. Этот срок службы не совпадает с периодом возможного физического существования машин и оборудования, который практически безграничен. Он не совпадает и с периодом технически возможного функционирования их в качестве средств труда, так как путем систематической замены изношенных деталей и целых узлов новыми можно заставить машину работать сотни лет. Вопрос лишь в том, насколько целесообразно экономически бесконечно удлинять срок службы машин и других элементов основных фондов.

Для повышения достоверности результата, ясного и точного их изложения, недопущения введения в заблуждение Заказчика, Исполнитель при определении сроков полезной службы оцениваемых активов анализировал ряд информационных источников, представленных в таблице ниже. Исполнитель обращает внимание, что ряд источников именно анализировались, то есть информация из

них служила определенным ориентиром при определении сроков полезной службы, данные из этих источников не использовались напрямую.

Таблица 11 ***Данные об источниках, используемых при определении сроков полезной службы оцениваемого имущества, с обоснованием возможности их использования***

№ п/п	Наименование источников, используемых при определении сроков полезной службы недвижимого имущества	Краткое обоснование возможности использования источников
1	Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы" было принято в соответствии со ст. 258 НК РФ. В данной статье указано: "Сроком полезного использования признается период, в течение которого объект основных средств или объект нематериальных активов служит для выполнения целей деятельности налогоплательщика. Срок полезного использования определяется налогоплательщиком самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию данного объекта амортизируемого имущества в соответствии с положениями настоящей статьи и с учетом классификации основных средств, утверждаемой Правительством Российской Федерации. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждается Правительством Российской Федерации. Для тех видов основных средств, которые не указаны в амортизационных группах, срок полезного использования устанавливается налогоплательщиком в соответствии с техническими условиями или рекомендациями организаций-изготовителей"
2	Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Постановление Совета Министров СССР №1072 от 22.10.1990 г. "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР" хотя и не используется на данный момент, тем не менее, в документе, в частности, указано: "В целях создания экономических условий для активного обновления основных фондов и ускорения научно-технического прогресса в отраслях народного хозяйства, а также сокращения затрат на осуществление капитального ремонта физически изношенных машин, оборудования и транспортных средств в условиях перехода к рынку и функционирования рыночных отношений…". То есть данный документ был провозглашен как учитывающий рыночную ситуацию
3	Справочник фирмы Marshall & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026)	Является одним из трех источников, в которых представлены определенные данные, которые можно применить при установлении сроков полезной службы основных средств. Справочник фирмы Marshall & Swift используется Оценщиками как один из основополагающих источников определения сроков полезной службы, так как учитывает реальные рыночные условия

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Определив в соответствии с вышеописанными источниками сроки полезной службы недвижимого имущества, Исполнитель использовал методику расчета средневзвешенного итогового показателя с присвоением весовых коэффициентов каждому источнику исходя из его актуальности, уместности, достоверности и других факторов, а также с использованием средних (среднеарифметическое и среднегеометрическое) и медианных значений. Полученные результаты

существенно не отличаются между собой, и в рамках настоящего Отчета Исполнитель принял среднеарифметическое значение. Процесс определения показателей сроков полезной службы представлен в нижеуказанной таблице.

Таблица 12 ***Определение сроков полезной службы оцениваемого имущества***

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт"	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	125	60	125	103
Здания	КС-2	80	83	55	80	75
Здания	КС-3	65	60	50	80	64
Здания	КС-4	65	83	45	55	62
Здания	КС-5	-	83	40	55	59
Здания	КС-6	-	0	35	50	43
Здания	КС-7	25	40	30	35	33
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: данные Заказчика, Справочник «С.А. Табакова, В.М. Дидковский, А.В. Дидковская. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник Оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014, стр. 27, расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

11.1.5.Износ и устаревания

Износ — потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов. Износ совокупный — величина (в денежных единицах), на которую уменьшается стоимость объекта оценки в связи с физическим состоянием, функциональным и экономическим устареванием. Износ (или устаревание) неустранимый — есть износ или устаревание, которое не может быть устранено либо устранение которого не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. Износ (или устаревание) устранимый — есть износ или устаревание, устранение которого является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

Износ физический — потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Износ физический неустранимый — вызван естественным процессом старения. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости здания или сооружения (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы. Износ физический устранимый — понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт зданий или сооружений, имеющих явные повреждения или дефекты.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Расчет физического износа зданий выполнен по методике определения физического износа гражданских зданий (Утверждена приказом по Министерства коммунального хозяйства РСФСР27 октября 1970г.). Удельные веса конструктивных элементов приняты по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Для переоценки основных фондов. Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства и Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с Госстроем СССР.

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi * Li),$$

где Фзд – физический износ здания (%); Фкi – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%); Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании. Оценщиком был произведен визуальный осмотр объектов оценки и методом срока жизни был определен физический износ конструктивных элементов зданий.

Износ для земельного участка не определяется. Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеются.

11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки на дату оценки используется как административное здание.

11.4.Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Описание местоположения объекта оценки

Республика Татарстан является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань.

Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Казань— город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших экономических, политических, научных, культурных и спортивных центров России, самый крупный город Поволжского экономического района.

Население:

1 196 738 чел. — зарегистрированное население (01.01.2010). Территория города Казани занимает площадь 613,3 км².

Вокруг Казани сложилась компактная пространственная группировка поселений, составляющих одну из крупных городских агломерации России. Общее население агломерации — 1,56 млн чел.

Казань расположена на левом берегу р. Волги, при впадении в неё р. Казанки. Географические координаты: 55°47′ с. ш. 49°06′ в. д. (G) (координаты так называемого «нулевого километра»). Протяжённость в меридианном направлении — 29 км, в широтном — 31 км. Город поделен на семь районов.

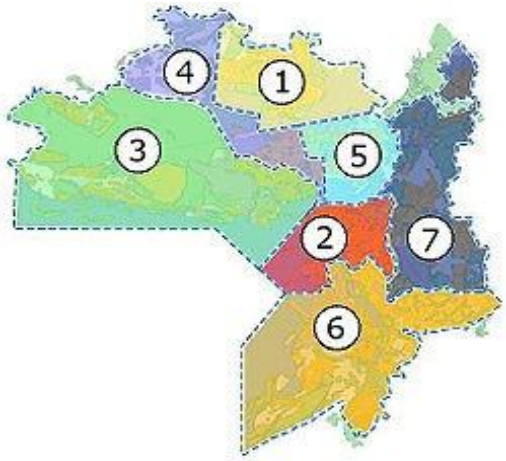


Рис. 11.4 Карта г.Казани Источник: http://ru.wikipedia.org/

Таблица 13 ***Описание районов г. Казани***

Район	Население, тыс. человек	Площадь, га.	Описание
1. Авиастроительный	111,2	3 891	Занимает северную часть города. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
2.Вахитовский	83,0	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1994 году путём слияния Бауманского и Вахитовского районов.
3.Кировский	108,2	10 879	Занимает северо-западную часть Казани, значительную площадь района занимает лесопарковая зона. Образован в 1925 году и первоначально назывался Зареченский, с 1931 года — Пролетарский, с 1935 — Кировский.
4.Московский	130,1	3 881	Занимает северо-западную часть города Казани. Район по праву считается центром химической промышленности, так как на его территории расположены такие крупные химические предприятия как ОАО «Казаньоргсинтез», ОАО «Татхимфармпрепараты» и ОАО «Тасма-холдинг» и Казанская ТЭЦ-3. Образован в 1973 году, однако своими корнями он уходит в историю Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке.
5.Ново-Савиновский	205,4	2 066	Это самый плотнонаселённый район города. Занимает северо-восточную часть г. Казани. На территории района ведётся строительство делового района Казань-сити. Образован в 1994 году, при разделении Ленинского района.
6.Приволжский	219,9	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположено множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1956 году.
7.Советский	272,8	7 687	Занимает юго-восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов «Танкодром» и «Азино», посёлка Дербышки и жилых комплексов, включённых в городскую черту Казани.

Источник: http://ru.wikipedia.org/

Объект оценки расположен в Вахитовском районе г.Казани.

Приволжский район г. Казань (тат. Идел буе районы) — крупнейший по территории район Казани, занимающий южную часть города.

На территории Приволжского района расположены один из трѐх самых крупных в городе и первый среди них по времени начала сооружения (1970-е гг) "спальный" район Горки (восточная часть района), несколько посѐлков, множество крупных промышленных предприятий, больничный городок РКБ/ДРКБ/НИИТО. От района к Международному аэропорту «Казань» идѐт автотрасса и сооружается железнодорожная линия аэроэкспресса. В районе сосредоточено наибольшее количество объектов Универсиады-2013, включая еѐ Деревню, которая до и после неѐ используется как студенческий кампус и федеральный центр подготовки сборных команд России, ребной канал на озере Средний Кабан и другие.

В районе продолжается уплотнение существующих и строительство новых "спальных" микрорайонов массовой жилой застройки - Горки-3, экопарк Дубрава, Солнечный город. Согласно генеральному плану развития города, планируются реновация Старо- и Ново- Татарских слобод на северо-западе района и территорий промышленной, складской, частной и прочей малоценной застройки в юго-западной части района, а также развитие промзоны южнее Давлекеево за счѐт предприятий, выводимых из центральных частей города, и сооружение новых кварталов массовой многоэтажной застройки - микрорайона Южный (по Оренбургскому тракту южнее РКБ) и не меньшего чем Горки нового "спального" района Медянский-Новые Горки (юго-восточнее Горок) на вновь присоединѐнных к городу (в 1998-2004 г.) неиспользовавшихся территориях.

Общие сведения о районе:

Население в Приволжском районе составляет более 220 тыс.чел.

Площадь территории района, всего 10358,0 га

- в том числе: суши 7093,7 га
- водной глади 3264,3 га
- площадь зеленых насаждений 1023,49 га.
- скверов, парков 33
- в т.ч. площадь с усовершенствованным покрытием 2782,77 тыс.кв.м
- в т.ч. площадь дорог 2234,68 тыс.кв.м

Приволжский район является одним из крупных промышленных районов г. Казани

На территории Приволжского района действуют 47 промышленных предприятий, которые представляют различные отрасли народного хозяйства, такие как машиностроение и металлообработка, химическая и нефтехимическая промышленность, электроэнергетика, чѐрная металлургия, лесная и деревообрабатывающая промышленность, а также лѐгкая, пищевая и промышленность строительных материалов.

Предприятиями района производится широкий ассортимент продукции: тепловая и электрическая энергия, приборы учета и контроля, радиотехническое оборудование, запчасти к автомобилям, насосы, металлоконструкции, железобетонные изделия, бетон, медицинский инструментарий и техника, каучуки, латексы, формовые и неформовые резинотехнические изделия, сырые резины, нетканое полотно, картон, пластикаты, линолеум, полиграфическая продукция, бытовая химия, парфюмерия и косметика, молочные продукты, сыры, майонез, виноводочные изделия, пиво, безалкогольные напитки и прочие.

Наибольший удельный вес в экономике района занимает пищевая промышленность (33,2%). Именно к этой отрасли относятся наиболее крупные предприятия района, такие как ОАО "Пивоваренное объединение «Красный Восток- Солодовпиво" выпускающие широкий ассортимент пива, филиалы ОАО «Татспиртпром» «Казанский ликероводочный завод» и «Винзавод «Казанский», которые выпускают ликероводочную продукцию, коньяк и вина, а также ЗАО «Комбинат молочных продуктов «Эдельвейс-М» и ОАО «Вамин-Татарстан», производящие самый широкий ассортимент молока и молочных изделий, сыров, майонеза.

Химическая и нефтехимическая отрасль представлена такими предприятиями как ОАО «Нэфис-Косметикс КХК им. М.Вахитова», которое занимает лидирующие позиции на всех отечественных товарных рынках бытовой химии, ЗАО Камско-Волжское АО «КВАРТ» - крупнейшее предприятие–изготовитель резинотехнической продукции для всех отраслей экономики, в т. ч. предприятия автомобильной, авиационной, нефтедобывающей отраслей, ОАО «Казанский завод синтетического каучука» - производит уникальную высококачественную продукцию: тиоколы, силиконы, каучук СКБ, герметики, полиэфиры, латексы, а также продукция строительного назначения.

Отрасль машиностроения представлена в районе наиболее широко, в неѐ входит семь предприятий, самые крупные из которых ОАО «Вакууммаш», ОАО «Теплоконтроль». ОАО «Вакууммаш» производит насосы и вакуумные агрегаты, ОАО "Теплоконтроль" осуществляет производство измерительных приборов, средств автоматизации и запчастей к ним. ОАО «Теплоконтроль» является крупнейшим предприятием по выпуску теплоизмерительной продукции.

ОАО «Радиоприбор» и ОАО «Казанский электротехнический завод» производят спецпродукцию. ОАО

«Радиоприбор» производит различное оборудование и запчасти для топливно-энергетического комплекса, гражданской авиации и автомобильной промышленности, а также агропромышленного комплекса.

На территории района расположены предприятия ОАО «КМИЗ», ЗАО «Микрон-Холдинг», ООО «Полимерные изделия», которые производят уникальное медицинское оборудование и другую продукцию медицинского назначения, запчасти к ней. ОАО «КМИЗ» является крупнейшим в России и Европе производителем медицинского инструментария и техники, выпускающим медицинские инструменты и оборудование для стоматологии, микрохирургии, гинекологии, акушерства, урологии, офтальмологии и других.

Отрасль электроэнергетики представлена такими предприятиями, как филиал ОАО «Генерирующая Компания» «Казанская ТЭЦ-1», филиал ОАО «Сетевая Компания» «Приволжские электрические сети», МУП «Казэнерго» и ОАО «Энерготех». Эти предприятия осуществляют производство и отпуск как тепла, так и электроэнергии.

Производство полиграфической и картонажной продукции в районе представлено ООО "УПП "Картонажно-полиграфические изделия". Всероссийским обществом инвалидов предприятие неоднократно признано лучшим предприятием России среди подобных.

Лѐгкая промышленность района представлена 3 предприятиями, самое крупное из которых ЗАО «Казанский завод искусственных кож», которое производит плѐночные материалы, линолеумы, картон, а также обувные детали, ООО «Татвойлок»- предприятие производящее валенную обувь. Отрасль по производству строительных материалов и бетона представлена предприятиями: ОАО «Завод ЖБИ «Элеваторстрой», филиал ООО «СК «Оримекс-Сувар» завод ЖБИ, ООО «КСК «Булгар».

Здание расположено в южной части квартала, ограниченного улицами Техническая, Кулагина, Актайская, Модельная. Объект оценки расположен на 1-й линии домов. В пределах 50 м. до остановки «Кулагина». Окружение Объекта оценки – административные здания, производственные и хозяйственные корпуса предприятий города, спортивный комплекс, жилой микрорайон.

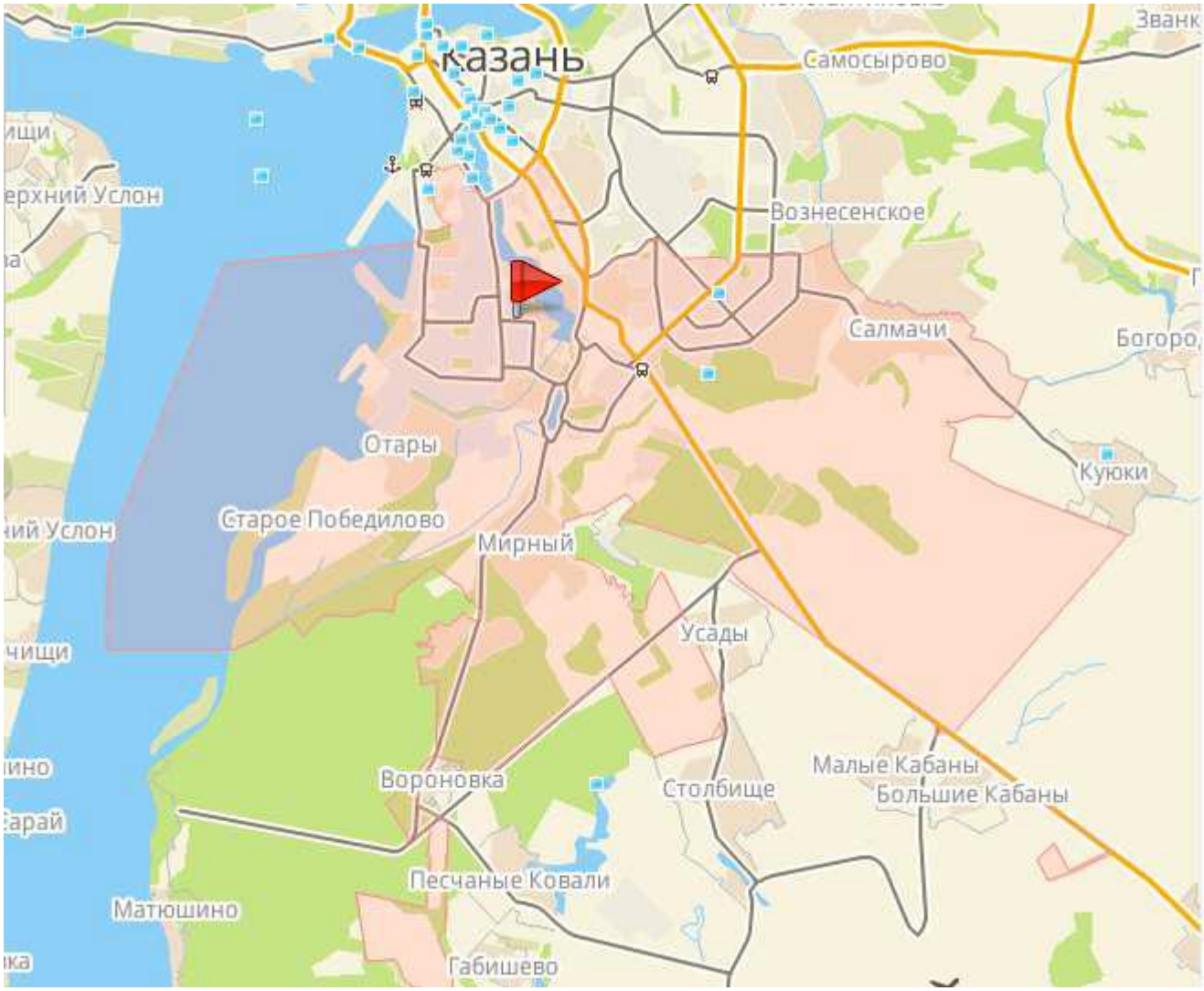


Рисунок 11.4 Расположение объекта оценки на территории г. Казань Источник: электронная карта «2ГИС»

11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу- реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).

Таблица 14

Наименование собственника недвижимости	Владельцы инвестиционных паев закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «АНКОР – фонд недвижимости», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Реквизиты собственника	Не представлены
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Не представлены

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Макроэкономические показатели, РФ

На конец 2018 года уровень инфляции составил 4,2%. Прогноз Минэкономразвития к концу 2019 года составляет 4,3%.

Прогноз ведомства на первый квартал 2019 года составляет не менее 5,5-6%, который объясняется повышением НДС на 2%, а в следствии повышением стоимости коммунальных услуг, цен на бензин и цен на все потребительские товары.

В ЦБ прогнозируют, что темпы роста потребительских цен начнут замедляться со второго полугодия 2019 года. Прогноз снижения инфляции к середине 2019 года обусловлен оптимистичными надеждами на высокие объемы производства в сферах сельского хозяйства.

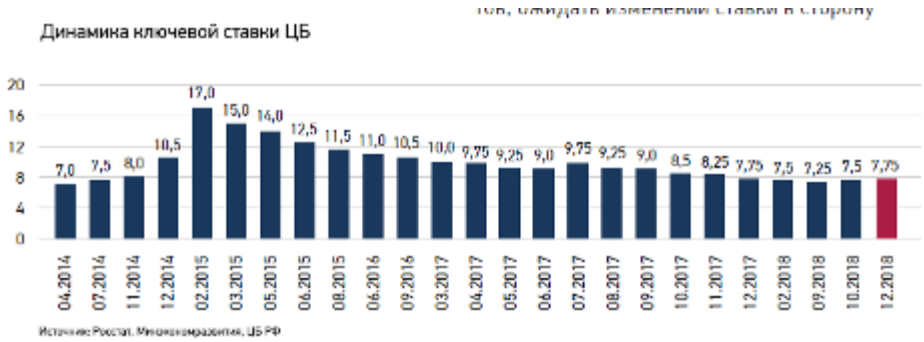
Если данные ожидания будут оправданными, то политика по повышению ключевой ставки, которая взята в конце 2018 года будет сдержанной.

Ключевая ставка

Банк России в 2018 году дважды повысил ключевую ставку — в сентябре и декабре. На декабрьском заседании — с 7,5% до 7,75%. Решение регулятор объяснил ускорением темпов роста инфляции, а также превентивными мерами в связи с ожидаемым повышением на 2 п.п. НДС с 2019 года.

Ключевая ставка влияет на ставки кредитов и депозитных вкладов, что оказывает влияние на развитие бизнеса.

На первый квартал 2019 года назначено 2 заседания по вопросам ключевой ставки, на 8 февраля и 22 март а. По мнению экспертов, ожидать изменений ставки в сторону снижения не стоит, в условиях быстрого инфляционного роста, наоборот прогнозируемо вновь повышение ключевой ставки.



Динамика ВВП % к предыдущему году

В 2018 году рост ВВП составил 1,5%. Прогнозы Минэкономразвития роста ВВП на 2019 год составляют те же 1,5%, что и за прошлый год. Данный прогноз может быть реализован при стагнации цен на нефть на уровне 56-66 руб. за баррель, так как экономика России не перестанет быть сырьевой.

Предприятий малого бизнеса в стране по-прежнему мало, падение показателей сельскохозяйственной сферы за прошлый год составило 2%, а строительной — более 3%, промышленный сектор также не демонстрирует никаких улучшений. Несмотря на заявления правительственных ведомств пропадение инфляции, реальные доходы граждан продолжают снижаться.

Если рассмотреть изменение ВВП в России в динамике, т.е. накопительным эффектом, то за период 2013-2018 годов, показатель не только не вырос, но и снизился на 1,669%.

Динамика реальных доходов населения

Доходы населения начали снижаться ещё в 2014 году. Положительная динамика появилась в январе 2018 года, но уже в следующем месяце этот показатель стал снижаться, и к концу года составил -0,1%.

Согласно утверждениям экономистов, России потребуется несколько лет, чтобы реальные доходы населения вернулись к показателям докризисного периода. Прогноз экспертов на 2019 год является оптимистичным и составляет +0,5% к 2018 году.

Но прогнозировать рост показателей потребления в следующем году не приходится в связи с другими негативными факторами: пенсионная реформа, которая снизит ожидаемый доход более 2х миллионов человек, планировавших получать пенсии в следующем году, а также повышение НДС, который ляжет нагрузкой на корзину потребителей.

Динамика валютных курсов

Начало 2018 года ознаменовалось снижением стоимости доллара. Минимальная ставка в марте 2018 года составила 55,67 руб. С апреля доллар начал укрепляться и расти в цене, к концу года разница в 13,8 руб. выразилась в стоимости 69,47 руб. за доллар.

По ожиданиям экспертов, в 2019 году рост доллара продолжится, хот я темпы падения рубля прогнозируются ниже 2018 года. Так, эксперты называют диапазон стоимости доллара 2019 года от 70 до 75 руб.

12.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположение оцениваемого объекта

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости,

рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно- промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Вывод: объект оценки относится к рынку административной недвижимости. По характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Офисная недвижимость

<u>Предложение</u>

Общий объём предложения качественных офисов составил более 641,8 тыс. м 2 и представлен 128 бизнес-центрами, из которых сертифицировано РГУД 43.

В 2018 году было введено 2 новых бизнес центра в Ново-Савинском и Советском районах: ул. Ямашева, 45а и ул. Ершова, 76/1. К концу года уровень вакансии по всем районам города составил — 8%.

Высокий спрос арендаторов сохранен в Ново-Савиновском районе, вакансия которого составляет 3%, такая же вакансия в Московском районе, представленным наименьшим количеством качественных предложений, расположенных на границе выше названной локации.

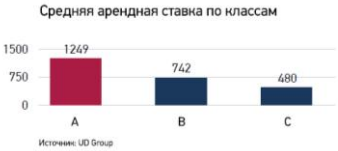
Низкую вакансию сохраняют бизнес центры качественных офисов класса «А» (6%) и «В+» (7%).

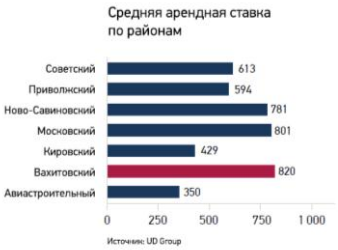
<u>Коммерческие условия</u>

Рост средней арендной ставки относительно 2018 года составил 8%.

Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 249 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса В — 742 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса С — 480 руб./м²/мес.

При этом, наибольший рост ставок показал класс «В», обусловленный выходом на рынок новых бизнес центров со ставками аренды выше средне-рыночной стоимости класса. Что свидетельствует о спросе на качественное предложение.





<u>Спрос</u>

В Республике Татарстан (по данным Татарстан стата) осуществляют деятельность 169 238 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее также — МСП), из них более 75 096 — малые предприятия, 441 — средние предприятия и 93 701 — индивидуальные предприниматели.

По количеству субъектов МСП Республика Татарстан занимает 1-е место в Приволжском федеральном округе. Что обуславливает спрос аренды на небольшие площади. Наиболее успешными офисными центрами (с листом ожидания на арендные площади и низкой вакансией) остаются здания имеющие планировки в «мелкой нарезке» от 15 до 35м 2.

Безусловно, не каждый бизнес центр может позволить себе такие планировки на каждом этаже, поэтому многие участники рынка всерьез задумались и стали реализовывать проекты коворкингов, для удовлетворения спроса на небольшие площади и качественные помещения.

Продажа

На рынке Казани наблюдается дефицит предложений продажи качественных бизнес центров, в основном в экспозиции представлены объекты компании ASG. Наибольшее предложение представлено в диапазоне от 100 до 500 метров в сегменте стрит ритейла.

Стоимость предложений достаточно завышена (ставка капитализации от 9,5%), что обусловлено высоким спросом на рынке. Средняя стоимость нежилых помещений составляет 57 157 руб./м2.

Наименьшая стоимость представлена в Кировском районе — 36 535 руб/м2, наибольшая стоимость исторически остается в центральном районе города, стоимость помещений в Вахитовском районе составляет — 85 106 руб./м2

Выводы

В 2018 году прошедший чемпионат мира по футболу отразился практически на всех сегментах коммерческой недвижимости: для гостиничной недвижимости — ростом операционных показателей и предложений; для торговой недвижимости — ростом посещаемости ТЦ и приходом новых ритейлеров; рынок офисной недвижимости на время чемпионата перешел в режим стагнации, но уже к осени динамика снова стала положительной.

По итогам 2018 года рейтинг востребованности направлений выглядел следующим образом: положительную динамику показы вал сегмент торговых площадей, в которой прирост новых ритейлеров за 2018 год составил 33 компании; второе место занимала офисная недвижимость, рост ставок которой составил 8%; ожидаемо высоких операционных показателей достиг сегмент гостиничной недвижимости на фоне проведения мундиаля; а на последнем месте остался сегмент складской недвижимости, но это связано с тем, что арендаторы таких площадок предпочитают строить объекты с нуля, учитывая собственные запросы на техническое оснащение складов и удобство логистики.

Инвестиции

Негативная экономическая ситуация в стране всегда вызывает интерес инвесторов к поиску инструментов приумножения или хотя бы сохранения, на фоне валютных и инфляционных колебаний, денежных средств. Поэтому с сентября 2018 года спрос на все виды недвижимости стал расти. В след за увеличением спроса, начали расти цены продаж, что повлияло на ставки капитализации, к концу года средняя ставка капитализации коммерческой недвижимости Казани составила 10,3%.

Коммерческая недвижимость имеет достаточно высокую ставку входа для казанских инвесторов, поэтому в основном сделки по сегментам проходили, традиционно для города, в форматах стрит ритейла. Объекты более большой площади остались в стопе экспозиции.

Можно отметить повышение интереса к новым инструментам инвестирования, с использованием входа через паевые инвестиционные фонды. Данные предложения активно стал продвигать Сбербанк. Для инвестора — это означает снижение суммы входа в проекты, для девелоперов и рантье новые возможности для реализации проектов, а для рынка коммерческой недвижимости Казани и арендаторов — обновление фонда коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость.

Общее предложение составило 641,8 тыс. м 2 (128 бизнес центров), уровень вакансии — 8%, а средняя ставка по офисам Казани — 673 руб./м2.

Рынок офисной недвижимости Казани продолжает нуждаться в качественных объектах, с планировочными решениями, удовлетворяющих спрос. Трендом года продолжает быть формат коворкинга, количество которых в 2018 году только увеличилось, при этом данный формат на рынке Москвы превратился в формат мини-офисов с сервисным управлением. Коммерческая недвижимость так же взяла тренд на трансформацию, теперь большинство объектов заранее планируются как офисно-торговые помещения, для увеличения средней ставки объекта и синергии потоков. Успешность данных проектов позволяет сделать вывод о сформированном спросе на многофункциональные комплексы. В 2019 году офисную недвижимость, как и весь рынок ждет стагнация стоимости, в связи с негативными экономическими факторами и, как следствие, влияние не только на бизнес арендаторов, но на сферу B2B

Складская недвижимость

<u>Предложение</u>

Общий объём предложения складских комплексов составляет более 318,5 тыс. м ².

Из них 214 тыс. м 2. относятся к А классу. Наиболее крупные комплексы (более 65% от всего предложения) находятся за городом: складской комплекс класса А «Биек Тау» (расположение Высокая гора, проектная площадь более 260 000 м2, введенная 125 000 м2) и «Q-Парк» (расположение в с. Столбище, проектная площадь более 200 000 м2, введенная 83 000м 2).

Остальная складская недвижимость расположена в черте города в районах, примыкающих к выездам на основные трассы.

Новые объекты последние несколько лет не вводились, сроки ввода планируемых очередей уже существующих объектов пока заморожены.

<u>Спрос</u>

На сегодняшний день уровень предложения на рынке складской недвижимости Казани несколько превышает текущий спрос, что отражается в относительно высокой доле свободных помещений — 18,9%. Например, с 2012 года ждет своего арендатора холодиль но-логистический комплекс «Айс Билдинг» общей площадью 6 000 м2.

В черте города пользуются спросом склады площадью до 500 м 2, но качественные предложения в городе практически отсутствуют. Основной объем предложения составляют комплексы, построенные в 50-70 годах. Логистические парки класса «А» так же имеют высокую вакансию.

Основной спрос составляют продуктовые ритейлеры, но данный сегмент предпочитает систему built to suit, в связи с различными техническими требованиями.

Коммерческие условия

Средняя ставка аренды на складскую недвижимость в 2018 году составила 366 руб./м². Рост ставок на складскую недвижимость имеет сдержанную динамику — 3% в год. Наиболее высокие ставки в крупных логистических парках за чертой города — 411,5 руб./м 2, что обусловлено классом объектов — «А». В городе самым дорогим районом является Советский — 283 руб./м2, а наименьшие ставки представлены в Кировском районе — 188 руб./м2.

Складская недвижимость

Общее предложение составило 318,5 тыс. м2, уровень вакансии — 18,9%, а средняя ставка по складской недвижимости Казани — 366 руб./м2.

Рынок складской недвижимости Казани достаточно перенасыщен предложением, что показывает высокая вакансия в данном сегменте. Спрос проявляют продуктовые ритейлеры но на склады формат a built to suit, в связи с высокими технологически ми требованиями по оборудованию данных помещений и удобству логистики. На рынке не удовлетворен спрос качественными помещениями, для небольших арендаторов площадью до 100 м 2, с расположением в черте города и на основных транспортных магистралях. Но данные проекты не выгодны инвесторам и девелоперам, в связи с высокой стоимость городской земли, что позволяет сделать прогноз о том что в ближайшие годы сильных изменений на рынке складской не движимости не ожидается.

Рынок земельных участков под коммерческое строительство

Количество выделяемых на рынке участков из числа государственных и муниципальных земель регулируется муниципальными органами, а это означает, что массового предложения земель на первичном рынке нет. Случаи приобретения земельных участков на первичном рынке, когда продавцом земли выступает муниципалитет, практически единичны. Поэтому девелоперы и частные лица все чаще обращаются ко вторичному земельному рынку.

Вторичный рынок земельных участков отличается небольшим количеством ликвидных предложений и несформированными, местами необоснованно высокими ценами. Освоение земли на вторичном рынке из-за ее высокой стоимости не всегда оказывается экономически выгодным проектом. Инвестору приобретение земельного участка на вторичном рынке, да еще и переведенного в нужную категорию или разрешенное использование, обходится намного дороже. Однако покупка земли на вторичном рынке выгодна с точки зрения экономии времени, а также тем, что земельный участок уже имеет необходимую категорию и целевое назначение. Фактически приобретается готовый объект с возможностью последующего строительства в короткие сроки.

Первичный же землеотвод (методом предварительного согласования места размещения объекта) обычно оформляют в случае какого-то целевого проекта, в котором требуется конкретный участок земли. На сегодняшний день для оформления первичного землеотвода требуются значительные

административные и финансовые ресурсы. Он оправдан в том случае, когда на вторичном рынке нет адекватного предложения.

Кроме ценового фактора, достаточно юридических и технических моментов, которые могут повлиять на решение о покупке. Земельный участок может таить в себе массу “сюрпризов” для покупателя, например, вид разрешенного использования земельного участка или наличие коммуникаций, необходимых для строительства предполагаемого объекта. Так, приобретая участок в городе под строительство жилого дома или офисного центра, следует обратить внимание на документы, дающие право на строительство предполагаемого объекта.

Само собой разумеется, удачных, отвечающих всем требованиям участков сравнительно немного. Основные критерии, на которые ориентируется потребитель перед тем как заключить договор купли-продажи земельного участка, это близость к Казани, хорошая подъездная дорога, наличие коммуникаций, благоприятное окружение и подготовленные документы для оформления собственности.

Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ.

Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ за 2018 год.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями. Результаты математической обработки информации были обсуждены и одобрены Комиссией по разработке мониторинга цен и утверждены Правлением НП «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Мониторинг цен земельных участков в г.Казань

МОНИТОРИНГ ЦЕН
НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	7 – 12	н/д	1,6 – 3,5	1,1 – 5,3
Вахитовский	11,3 – 14,1	10 – 36	3 – 5	2,9 – 15 (мин. 1,9, макс. 18)*
Кировский	7,25 – 12,4	5 – 8	1,5 – 3,5	1,3 – 10 (макс. 18)*
Московский	8 – 10	5 – 18	2,5 – 5	1,9 – 5 (макс. 6,6)*
Ново-Савиновский	9,3 – 11,7	6 – 20	2,5 – 5	4,1 – 5,6
Приволжский	10 – 12	4 – 16	2 – 4	1,1 – 8 (макс. 10)*
Советский	8 – 10	4 – 16	1,8 – 4	1,2 – 5,2 (макс. 10)*

** информация по единичным сделкам;*
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

Оценщиком, на основании анализа текущих предложений в сети интернет, был проведен анализ рыночных цен зданий и земельных участков в сегменте оцениваемых объектов.

Результаты анализа приведены в таблицах ниже.

.

Таблица 15 ***Предложения на продажу административных зданий***

Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость машиноместа, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Назначение	Источник информации
Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафикХорошая транспортная доступностьОфисый центр заселен арендаторами на 90%.Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных.Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.Помещение оборудовано:- Всеми инженерными коммуникациями- Системой видеонаблюдения- Системой ОПС- Системой приточно-вытяжной вентиляции- Кондиционированием (частично)- Наземным паркингом на 20 машино/мест.- 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя.	ул. Аделя Кутуя, 50	2 942,00	176 520 000	60 000	административное здание	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/
Адрес: Казань, ул. Журналистов, 2А Площадь: 4726 кв.м. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова. 4 этажа и цокольный этаж Первая линия Парковка Земельный участок - 3 215 кв.м.	ул. Журналистов, 2А	4 726,00	235 800 000	49 894	административное здание	https://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a
Продам пяти этажное офисное здание с полной чистовой отделкой всех помещений общей площадью 2700м2 . Своя линия подъезда и парковка , свой подъезд и пункт охраны , хорошие подъездные пути , живое место , развитая инфраструктура . Хорошо подходит как для ведения собственного бизнеса, так и для получения пассивного дохода от сдачи коммерческой площади в аренду	ул.Кулагина	2 700,00	135 000 000	50 000	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_2700_1365151417
Продается четырехэтажное здание (5 мансардный этаж) административного назначения по адресу Клары Цеткин 8/27А в центре Адмиралтейской слободы, в 5 минутах от центра города. Здание в хорошем техническом состоянии, полная реконструкция проведена в 2009 году. Первый этаж приспособлен под торговлю. Последующие поделены на помещения 20-30 кв.м. Есть возможность переоборудовать под офисы с открытой планировкой (Open Space) Здание оснащено: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией,телефонией, высокоскоростным интернетом. Заезд на территорию осуществляется с улицы Красного Химика.Площадь прилегающего земельного участка 4435 квадратных метров. На территории имеется большая парковка. Хорошая транспортная доступность. Развитая инфраструктура.	улица Клары Цеткин, 8/27А	6 337,00	220 000 000	34 717	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6337_m_1534571270
Торгово-административный 3-х этажный комплекс на Кулагина, 10! Работающий высокодоходный арендный бизнес. Площадь здания , площадь земельного участка 1869 кв.м.Здание расположено на первой линии, на пересечении улиц Технической и Кулагина, в деловой и промышленной зоне города. Имеющийся во дворе освещенный асфальтированный земельный участок площадью 1869 кв.м, являющийся потенциальной парковкой для многотонников и большегрузов, а также хорошие подъездные пути может заинтересовать крупную логистическую компанию.Здание оборудовано системами пожаротушения и сигнализации, парковкой.	ул Владимира Кулагина, 10	1 825,30	73 000 000	39 993	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1825.3_m_1122272218
Собственник продает 6-ти этажное отдельно стоящее офисное здание (в т.ч. подвал) на Седова (Советский район, Рядом ЖК 21 ВЕК, ТРЦ МЕГА, ТРЦ Южный, Ипподром) вместе со складским зданием Год ввода в эксплуатацию 2010г. Общая площадь офисного здания - 711,7 кв.м. Земельный участок площадью 479 кв.м., территория огорожена, отдельный въезд.	ул.Седова	871,60	36 000 000	41 303	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_-_ofis_svobodnogo_naznacheniya_871_m_1537668203
Продаю по адресу: Аделя Кутуя, 50/9 четырёх этажное здание с эксплуатируемым подвалом. Все пять этажей (4 этажа и подвал) сданы в аренду под офисы Два входа. Помещения оборудованы кондиционерами, противопожарной сигнализацией. Всё здание находится под круглосуточной охраной. Места общего пользования и наружный периметр здания под камерами видеонаблюдения. Коммуникации обновлены. Новый техпаспорт. Узаконены все перепланировки. Земельный участок под зданием в собственности, площадь участка 280 кв.м.	Аделя Кутуя, 50/9	917,00	40 000 000	43 621	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1227236984

Таблица 16 ***Предложения по аренде административных помещений***

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата 1 кв.м., руб./мес. без НДС	Источник информации
1	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости. СДАЁТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,330кв.м Сдаётся полностью второй этаж офисного здания по ул. Аделя Кутуя ,159 к1, площадь 330 кв.м., хорошая планировка,большие светлые кабинеты санузел свой на этаже. Отопление включено в стоимость.Плюсом своя большая парковка. Рядом метро Горки ,улицы Гвардейская ,Р.Зорге. Артикул объекта в каталоге: 22771	ул.Аделя Кутуя 159к1	350	210 000	600	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_350_m_1781116200
2	Сдаём в аренду новое с ремонтом помещение общей площадью 1160 м² с отдельным входом на 2-м этаже 3-х этажного офисного здания. Помещение состоит из 22-х кабинетов и раздельных туалетов. 10 кабинетов по 33 м², 9 по 38 м², 2 по 45 м², 1 - 50 м². -выкие потолки-три провайдера интернет-телефонии-охраняемая территория -санузлы и комната для тех персонала - парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов. - Удобные подъездные пути , от центра города 5 минут. -Собственник-Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды.	улица Мазита Гафури, 50	1160	522 000	450	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1100_m_1432728547
3	Предлагаем в аренду офис на третьем этаже площадью 1221 кв.м. по адресу Клары Цеткин 8/27А. Локация и транспортная доступность: вторая линия улицы Клары Цеткин (Кировский район Казани), заезд с улицы Красного Химика. До объекта можно легко добраться из любого района города как на общественном транспорте, так и на автомобиле. До делового и туристического центра города пять минут на автомобиле. Окружение: жилые дома, территории производственных предприятий, входящие в проект реновации района "Адмиралтейская слобода".Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Отделка помещений: качественный ремонт. Имеется большая парковка перед зданием для сотрудников и посетителей.	Клары Цеткин 8/27А.	1221	610 500	500	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1221_m_1703412593

Таблица 17 ***Предложения на продажу земельных участков***

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв.м.земельного участка, руб.	Права на земельный участок	Назначение	Источник информации
1	Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка Трафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая. Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану) Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания Кадастровый номер: 16:50:000000:8034; лот №2 13 соток	ул.Техническая, лот №2	1 300	7 990 000	6 146,2	Собственность	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1070143531
2	Продается земельный участок прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Габдуллы Тукая, в Вахитовском районе Казани. Локация и транспортная доступность: Вахитовский район, южная часть Старо-Татарской слободы, между улицами Сары Садыковой и Габдулла Тукая - удобный подъезд с двух сторон, в 500 метрах от крупнейшей транспортной развязки Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной	ул.Габдуллы Тукая, 118	980	9 900 000	10 102,0	Собственность	строительство автоцентра, автосервиса, АЗС, объектов торговли/обслуживания.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._promnaznacheniya_1144217087

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв.м.земельного участка, руб.	Права на земельный участок	Назначение	Источник информации
	части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Вороновка, Боровое Матюшино - площадь Вахитова.Окружение: складские и жилые застройки.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Зона градостроительных регламентов: П1И с перспективой перезонирования в Д2И. Возможные варианты использования: строительство автоцентра, автосервиса, АЗС, объектов торговли/обслуживания.Кадастровый номер: 16:50:011723:28							
3	Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройкаТрафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая.Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану)Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания Кадастровый номер: 16:50:000000:8034; лот №4 34 сотки	ул.Техническая, лот №4	3 400	18 500 000	5 441,2	Собственность	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1102332825

12.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Выбор и описание ценообразующих факторов

На результат оценки рыночной (справедливой) стоимости объекта могут повлиять различные факторы, которые можно разделить на имущественные и рыночные. К первой группе факторов относятся имущественные права на землю. Наиболее распространенными правами, требующими оценки, являются:

1. Оценка права собственности на земельный участок;
2. Оценка права аренды земли.

В настоящем отчете оценивается право общей долевой собственности на земельный участок.

Вторая группа факторов основана на следующих рыночных принципах оценки земли:

1.Принцип полезности. Рыночной стоимостью земли могут обладать лишь те участки земли, которые будут полезны для пользователя;

2.На оценку стоимости участка земли влияет величина спроса и предложения, имеющаяся в данный момент на земельном рынке. Известно, что предложение земли не может резко увеличиться при росте цен на нее;

3.Принцип замещения. Оценка участка земли в денежном выражении не должна быть больше величины возможных затрат на приобретение подобной недвижимости. Этот принцип лежит в основе метода сравнительных продаж;

4. Принцип ожидания. На результат оценки стоимости участка земли влияет срок и возможность получения дохода за конкретный временной период, если данный участок будет использован максимально эффективно;

5. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования.

6. На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия

Для получения наиболее вероятной рыночной (справедливой) стоимости необходимо применять меньшее количество корректировок по объектам-аналогам. То есть надо отбирать те аналоги, которые более схожи по ценообразующим факторам с объектом оценки. На рынке достаточное количество объектов-аналогов, схожих по следующим факторам с объектом оценки: качество прав (собственность), условия финансирования (единовременный платеж), условия рынка (предложение на открытом рынке). Трудность возникает при подборе аналогов по местоположению и физическим характеристикам, так как каждый объект уникален по своим физическим характеристикам и местоположению.

Физические характеристики. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, более плодородные предлагаются на продажу по более высоким ценам. Также на стоимость участка влияет его площадь. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта продажи стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а следовательно, и является менее доходной.

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. Как правило, чем ближе земельный участок к крупному населенному пункту, тем стоимость его дороже. Это объясняется тем, что потенциальный покупатель или инвестор более заинтересован приобрести земельный участок ближе к городу в личных целях, в целях перепродажи или сдачи в аренду.

Обобщая вышесказанное, можно выделить несколько основных ценообразующих факторов. Их можно разделить на три группы:

1) Финансово-правовые факторы: Вид сделки, дата сделки, условия финансирования, вид передаваемых прав, разрешенное использование;

2) Факторы местоположения участка на территории города: характеристика промзоны;

3) Локальные факторы: возможность подключения коммуникаций, наличие удобных подъездных путей.

Таблица 18 ***Ценообразующие факторы и диапазоны их значений***

Ценообразующий фактор	**Диапазоны значений факторов**
Финансово-правовые	
Вид сделки	[Продажа; Предложение]
Дата сделки	Дата продажи или предложения, характеризует срок, на который отличается дата предложения аналога от даты оценки
Условия финансирования	В случае, если известно, что аналог был продан на условиях рассрочки, неравноценного обмена или происходила сделка по принуждению, то данный факт должен быть учтен с соответствующей поправкой
Вид передаваемых прав	[Право собственности; Право аренды]
Разрешенное использование	В соответствии с утвержденными видами разрешенного использования: [1ВРИ, 2ВРИ, 3ВРИ, 4ВРИ, 5ВРИ, 6ВРИ, 7ВРИ, 8ВРИ, 9ВРИ, 10ВРИ, 11ВРИ, 12ВРИ, 13ВРИ, 17ВРИ]
Факторы местоположения участка на территории города	
Характеристика местоположения	Расположение в городе
Локальные факторы	
Возможность подключения коммуникаций	[Газ; Водоснабжение; Канализация; Теплоснабжение; Электроснабжение (выдел.мощность); Все коммуникации, Без коммуникаций]
Наличие удобных подъездных путей	[Асфальтовая автодорога; Грунтовая автодорога; Отсутствует]
Инфраструктура	Транспортная доступность

Ниже приведено рыночное обоснование степени влияния каждого фактора:

Вид сделки

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование.

При использовании в качестве аналога цен предложения применяется понижающая поправка на уторгование. Корректировка на торг составляет 11,9% и применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Дата сделки

В общем случае, с течением времени стоимость объекта недвижимости неуклонно растет. Данное утверждение в наибольшей степени справедливо для жилых или коммерческих объектов недвижимости с активным рынком. Динамику изменения цен на таких рынках можно наблюдать как по данным аналитических исследований, так и материалам службы государственной статистики. Рынок же земельных участков производственно-складского назначения проявляет крайне низкую активность, срок экспозиции многих объектов превышает год. При этом, в течение этого срока цена предложения может значительно снизиться. Таким образом, в течение года, предшествующего дате оценки не наблюдалось резких колебаний цен на земельные участки производственно-складского назначения, поэтому влияние фактора "дата сделки" в этот период отсутствует.

Условия финансирования

Условия финансирования отражают различия в цене, вызванные неодинаковым соотношением собственных и заемных средств при совершении сделки. В подавляющем большинстве случаев объект оценки не отличается по данному фактору от аналогов. При этом данный фактор не оказывает влияние на стоимость. В тех редких случаях, когда применяются условия отличные от рыночных, расчет поправки производится индивидуально.

Вид передаваемых прав

Земельные участки могут принадлежать как на праве аренды, так и на праве собственности. Во первом случае, как правило, собственником земли является государство, а арендатор заключает краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Стоимость земельных участков, выставляемых на

продажу на праве аренды, как правило, ниже стоимости участков, выставляемых на продажу на праве собственности.

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право аренды, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка применяется на основе опубликованные в книге Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г. В странице 142-145 данного издания указан доверительный интервал отношений цен земельных участков под индустриальную застройку, передаваемых на праве краткосрочной и долгосрочной аренде.

Разрешенное использование

На землях населенных пунктов законом установлено 17 видов разрешенного использования земельных участков:

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов средне этажной и многоэтажной жилой застройки (1ВРИ).

2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (2ВРИ).

3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (3ВРИ).

4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (4ВРИ).

5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (5ВРИ).

6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (6ВРИ).

7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (7ВРИ).

8. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (8ВРИ).

9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (9ВРИ).

10. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (10ВРИ).

11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (11ВРИ).

12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (12ВРИ).

13. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (13ВРИ).

14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (14ВРИ).

15. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (15ВРИ).

16. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (16ВРИ).

17. Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (17ВРИ).

Для 14-ти видов использования (1-13, 17) стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен. В пределах каждой группы видов разрешенного использования участков свой уровень

рыночных цен и на них воздействуют свои ценообразующие факторы. Поэтому при оценке производственно-складских земельных участков крайне нежелательно применять аналоги, относящиеся к другим группам видов разрешенного использования.

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1) земли промышленности;
2) земли энергетики;
3) земли транспорта;
4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
5) земли для обеспечения космической деятельности;
6) земли обороны и безопасности;
7) земли иного специального назначения.

Для 7-ти видов использования стоимость устанавливается исходя из сложившихся рыночных цен.

Характеристика местоположения

Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики локального местоположения, т.е. примерно одинаково развитую инфраструктуру, расположены вблизи основных транспортных магистралей.

Корректировка на местоположение применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 19 ***Корректировка местонахождение в пределах города***

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов

Таблица 67

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,78	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,72	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72	0,88

Возможность подключения коммуникаций

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

Площадь

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 20 ***Корректировка на площадь***

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Инфраструктура

Объекты аналоги и объект оценки имеют развитую инфраструктуру. В г.Казань развитая инфраструктура.

В таблице ниже сведены все описанные факторы стоимости и их влияние на стоимость объекта:

Таблица 21 ***Обоснование влияния каждого фактора***

Ценообразующий фактор	**Значения факторов**	**Степень влияния фактора (значение фактора)**
Финансово-правовые		
Вид сделки	Продажа Предложение	0 -11,9%
Дата сделки	Срок в месяцах	0% в пределах 12 месяцев до даты оценки.
Условия финансирования	Рыночные Иные	0% Индивидуальный расчет
Вид передаваемых прав	Право собственности Право аренды	0% -15%-26%
Разрешенное использование		0% в рамках данной оценки
Факторы местоположения участка на территории города		
Характеристика Местоположения	Спальные микрорайоны высотной застройки	0% в рамках данной оценки
Локальные факторы		
Возможность подключения коммуникаций	На границе участка	0% в рамках данной оценки
Площадь		Индивидуальный расчет
Наличие удобных подъездных путей	Асфальтовая автодорога Грунтовая автодорога Отсутствует	0%
Инфраструктура	Развитая	0%

12.5.Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1.Динамика рынка. В целом на рынке земельных участков стоимость земельных участков производственного назначения находятся на одном уровне по сравнению с началом года, цены особых изменений не претерпели.

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка под административно-производственную застройку в г.Казани варьируется в пределах от 5400 руб./кв.м. до 10100 руб.кв.м., средняя стоимость – 6000 руб/кв.м.

2. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены

опосредованно (практически отсутствует прямая связь устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

3. Спрос и предложение. Исходя из указанной динамики, можно дать следующие качественные оценки соотношению спроса и предложения:

- на рынке земельных участков под коммерческую застройку города объем предложений не превышает спрос.

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в регионе может быть оценена как средняя. Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается в 3-5 месяцев.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

13.1.Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и «Оценка недвижимости" (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки,

устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

13.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" ФСО № 1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. №297 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)".

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

1. В соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»:

а) объект оценки;

б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;

в) цель оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки;

д) вид стоимости;

е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка;

з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

2. В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

13.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

13.3.1.Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки;

Стоимость объекта оценки, являющегося движимым имуществом (машины, оборудование, установки), в рамках затратного подхода определяется как стоимость затрат на замещение (воспроизводство)12 аналогичного (идентичного) объекта с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\mathbf{С_{ЗП} = ЗЗ(ЗВ) - СИ},$$

где:

СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
ЗЗ(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
СИ – совокупный износ объекта оценки.

Совокупный износ недвижимого и движимого имущества определятся по формуле:

$$\mathbf{СИ = 1 - \left(1 - \frac{И_{физ.}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{функ.устар}}{100}\right) \times \left(1 - \frac{И_{экон.устар}}{100}\right)},$$

где:

Ифиз. - физический износ (physical deterioration), %;
Ифунк.устар. - функциональное устаревание (functional obsolescence), %;
Иэкон.устар. - экономическое устаревание (economic obsolescence), %.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.[13].

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием.14 Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.[15] Экономическое

12 Источник: Основы оценки стоимости машин и оборудования/Под ред. М.А.Федотовой.-М: Финансы и статистика, 2006, стр. 157
13 Источник: Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 405.
14 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.
15 Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

13.3.2.Сравнительный подход

Как уже указывалось, сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.16

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.17

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;

Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.18

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения:19

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы, производимые непосредственно после покупки;
- условия рынка;
- местоположение;

---

16 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), п. 14
17 МСО 2005, ОППО, п. 9.2.1.1., стр. 52
18 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.11.1 – 5.11.5
19 Источник: МСО 2005, МР 1, п. 5.22.

- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

- Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.
- Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок)

Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{Ц_{об} = ПВД_о \times ВРМ_а = ПВД_о \times \left[\sum_{1}^{m}\left(Ц_{ia} \div ПВД_{ia}\right)\right] \div m},$$

где:

Цоб – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
ПВДо – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
ВРМа – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
Ціа – цена продажи і-го сопоставимого аналога;
ПВДіа – потенциальный валовой доход і-го сопоставимого аналога;
m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

13.3.3. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.[20]

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку

20 ФСО №7 утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно п. 11 Федерального Стандарта Оценки ФСО №1, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:[21]

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

Вывод:

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Исполнитель, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение о применении трех подходов к расчету стоимости объекта оценки – затратного, доходного и сравнительного.

---

21 ФСО №7 Утвержден приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

Стоимость земельного участка определялась методом сравнительного анализа продаж сравнительного подхода, так как на рынке было найдено достаточной количество предложений на продажу аналогичных земельных участков, актуальных по состоянию на дату оценки.

13.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Методологические основы анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Таким образом, вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям:

- юридической допустимости;
- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т.д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование

и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность – это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап – Анализ использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап - Анализ использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования – под объектами недвижимости.

Анализ земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

В результате проведенного анализа эффективного использования земельного участка как условно свободного, Исполнители пришли к следующим выводам:

Под рассматриваемым земельным участком понимается земельный участок в границах, определенных кадастровыми планами.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Учитывая все вышеизложенное, земля используется по назначению в соответствии с градостроительным регламентом. Исходя из юридической правомочности, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка, приходящегося на здание, является использование объекта в качестве земель под торговый комплекс, что не противоречит его текущему назначению.

Анализ земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование Объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

Таблица 22 ***Анализ наиболее эффективного использования***

Фактор	**Характеристика**	**Варианты использования**
Общая площадь	Административные здания, общая площадь- 1310,6 кв.м.	Административное здание
Законодательная разрешенность	В соответствии с свидетельством о праве собственности земельного участка, разрешенным использованием является: административное здание	Административное здание
Физическая осуществимость	Расположение улучшений (зданий, сооружений, объектов недвижимости), благоустройство и физические характеристики территории, возможность подъездов, а также физические параметры, конструктивные особенности позволяют определить, возможно, наиболее эффективный вариант применения оцениваемых объектов – текущий.	Административное здание
Финансовая осуществимость	Определяющую роль в экономической привлекательности вложения средств в административные здания специфичность места расположения объекта. Поэтому уровень спроса с учетом местоположения участка определяют большую вероятность возврата инвестируемого капитала при использовании объекта в его нынешнем качестве. Переоборудование административного здания для любого другого назначения потребует финансовых вливаний.	Административное здание

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

На основании осмотра Объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем техническом состоянии оцениваемого здания. В настоящее время здание используется в качестве административного здания, что является финансово целесообразным для расположенного на участке строения.

Вывод из анализа наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта (на первой линии), их правовой режим, физические характеристики и возможности коммерческого использования, мы пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является эксплуатация его при использовании под административное здание.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

14. Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Для оценки объекта оценки в рамках доходного подхода был применен метод прямой капитализации. Данный метод позволяет на основании данных о годовом доходе и ставке капитализации на момент оценки или в перспективе сделать вывод о стоимости объекта.

Процедура оценки по методу прямой капитализации включает в себя следующие последовательные шаги:

- Определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- Определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для определения эффективного действительного валового дохода (ЭВД);
- Определение всех эксплуатационных расходов и вычитание их из эффективного валового

дохода для получения чистого эксплуатационного дохода (ЧЭД);

- Определение рыночной ставки капитализации для рассчитанного ЧЭД (R);
- Определение стоимости объекта преобразованием ежегодного дохода (ЧЭД) в его стоимость по формуле С = ЧЭД / R.

Арендная ставка.

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами аналогами и объектами анализа, необходимо провести корректировки с тем, чтобы сопоставимый объект был настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

Перед прогнозированием денежного потока от сдачи объекта в аренду необходимо определиться с величиной арендной ставки.

Для применения доходного подхода при оценке объекта оценки, для определения рекомендуемой арендной ставки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах.

Таблица 23 ***Предложения по аренде офисных помещений***

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная плата, руб./мес.	Арендная плата 1 кв.м., руб./мес. без НДС	Дата предложения	Этаж	Внутренняя отделка	Назначение	Коммуникации	Источник информации
1	АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.СДАЁТСЯ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ,330кв.м Сдаётся полностью второй этаж офисного здания по ул. Аделя Кутуя ,159 к1, площадь 330 кв.м., хорошая планировка,большие светлые кабинеты санузел свой на этаже. Отопление включено в стоимость.Плюсом своя большая парковка. Рядом метро Горки ,улицы Гвардейская ,Р.Зорге. Артикул объекта в каталоге: 22771	ул.Аделя Кутуя 159к1	350	210 000	600	окт 19	2	средний ремонт	офисное	все	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_350_m_1781116200
2	Сдаём в аренду новое с ремонтом помещение общей площадью 1160 м² с отдельным входом на 2-м этаже 3-х этажного офисного здания. Помещение состоит из 22-х кабинетов и раздельных туалетов. 10 кабинетов по 33 м², 9 по 38 м², 2 по 45 м², 1 - 50 м². -выкие потолки-три провайдера интернет-телефонии-охраняемая территория - санузлы и комната для тех персонала- парковка на неограниченное количество мест для вас и ваших клиентов.- Удобные подъездные пути , от центра города 5 минут. -Собственник-Отопление и водоснабжение включено в стоимость аренды.	улица Мазита Гафури, 50	1160	522 000	450	окт 19	2,3	средний ремонт	офисное	все	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1100_m_1432728547
3	Предлагаем в аренду офис на третьем этаже площадью 1221 кв.м. по адресу Клары Цеткин 8/27А. Локация и транспортная доступность: вторая линия улицы Клары Цеткин (Кировский район Казани), заезд с улицы Красного Химика. До объекта можно легко добраться из любого района города как на общественном транспорте, так и на автомобиле. До делового и туристического центра города пять минут на автомобиле. Окружение: жилые дома, территории производственных предприятий, входящие в проект реновации района "Адмиралтейская слобода".Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Отделка помещений: качественный ремонт. Имеется большая парковка перед зданием для сотрудников и посетителей.	Клары Цеткин 8/27А.	1221	610 500	500	окт 19	1,2, 3,4	средний ремонт	офисное	все	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1221_m_1703412593

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Совершенная сделка или предложение;
- Условия рынка;
- Отделка;
- Местоположение;
- Назначение;
- Наличие коммуникаций;
- Площадь объекта;

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

1. **Совершенная сделка или предложение**

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 9,2% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018,

Таблица 24 ***Скидки на торг.***

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

2. **Условия рынка (дата продажи)**

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. **Уровень отделки**

Поправки на отделку здания применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018,

Таблица 25 ***Корректировка на отделку***

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

4. Местоположение, престижность

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 26 ***Классификация типовых территориальных зон внутри города***

Наименование	**Код**
Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки да 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 27 ***Матрицы коэффициентов***

Таблица 48

ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,13	1,23	1,34	1,58	1,36
	II	0,88	**1,00**	1,09	1,19	1,39	1,20
	III	0,81	0,92	**1,00**	1,09	1,28	1,10
	IV	0,74	0,84	0,92	**1,00**	1,18	1,01
	V	0,63	0,72	0,78	0,85	**1,00**	0,86
	VI	0,74	0,83	0,91	0,99	1,16	**1,00**

.

5. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой нежилые помещения офисного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

6. Красная линия

Корректировка на красную линию применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018

Таблица 28 ***Корректировка на красную линию***

России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений

Корректировка не применяется, так как объекты аналоги и объект оценки имеет схожие характеристики.

7. Этаж расположения

Корректировка на этаж применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 29 ***Корректировка на этаж***

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	**1,00**

8. Площадь

Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 30 ***Корректировка на площадь для торгово-офисных помещений***

Таблица 101

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	**1,00**	1,02	1,08	1,13	1,18	1,21	1,26	1,28
	50-100	0,98	**1,00**	1,05	1,10	1,15	1,18	1,23	1,25
	100-250	0,93	0,95	**1,00**	1,05	1,09	1,13	1,17	1,19
	250-500	0,89	0,91	0,96	**1,00**	1,04	1,07	1,11	1,13
	500-1000	0,85	0,87	0,92	0,96	**1,00**	1,03	1,07	1,09
	1000-1500	0,82	0,84	0,89	0,93	0,97	**1,00**	1,04	1,05
	1500-3000	0,80	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	**1,00**	1,02
	>3000	0,78	0,80	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	**1,00**

Таблица 31 ***Расчет арендной платы***

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь	кв.м	1 310,6	350,0	1 160,0	1 221,0
Цена аналога	руб./кв.м		600	450	500
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)					
Условия продажи			предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Общая валовая коррекция	руб.		55	41	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454
Дату продажи		апр 19	апр 19	апр 19	апр 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		55	42	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		55	42	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454
Назначение		офис	офис	офис	офис
Корректировка	%		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		55	42	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Местоположение, престижность		Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10	ул.Аделя Кутуя 159к1	улица Мазита Гафури, 50	Клары Цеткин 8/27А.
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		55	42	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454
Физическое состояние объекта		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		55	42	46
Скорректированная цена	руб.		545	409	454
Этаж расположения		1 и 2	2	2,3	1,2,3,4
Корректировка	руб.		0,93	1,09	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		96	77	46
Скорректированная цена	руб.		504	444	454
Площадь		1 310,6	350,0	1 160,0	1 221,0
Корректировка			0,93	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		99	111	46
Скорректированная цена	руб.		507	409	454
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		507	409	454
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб.		99,0	111,3	46,0
Обратные значения к ОВК			0,0101	0,0090	0,0217
Веса			24,7%	22,0%	53,3%
Итого, руб./кв.м.			125,41	89,99	241,77
Средневзвешенное значение			**457**		

Таким образом, арендная составила 457 рубль за кв.м. без учета НДС. При такой ставке аренды подразумевается, что коммунальные расходы лежат на арендаторе.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая), руб./ м^2/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта), м^2.

Таблица 32 ***Расчет потенциального валового дохода***

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Ставка арендной платы для , руб./кв.м. без НДС	457
Общая площадь помещений , кв.м.	1 310,60
Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД)	7 190 092

Определение эффективного валового дохода

Для получения величины эффективного валового дохода (ЭВД) предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

При сдаче объекта недвижимости в аренду всегда возникают риски недозагрузки площадей (и недополучения платежей по аренде). Такое возможно вследствие неполной сдачи площадей в аренду: арендаторы могут меняться (порою довольно часто), а на поиск новых всегда необходимо какое-то время. Кроме того, возможны случаи, когда арендаторы вследствие возникающих у них кассовых разрывов или более серьезных финансовых проблем не способны вовремя уплачивать арендные платежи (либо не способны уплатить их вовсе). Все эти факторы учитывает коэффициент недозагрузки площадей и недополучения арендных платежей.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. процент недозагрузки площадей торгово-офисных объектов составляет в среднем 11,7%. В данном случае применяется среднее значение в размере 11,7%.

Таблица 38

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,7%	11,1%	12,2%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,0%	11,5%	12,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,1%	11,6%	12,6%

Таблица 33 ***Расчет эффективного валового дохода***

Наименование	**Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107**
Потенциальный валовый доход за год , руб. (ПВД)	7 190 092
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	88,3%

Операционные расходы

После определения поступлений от аренды, определим расходы, связанные с функционированием объекта недвижимости на дату оценки. В общем, по рыночным данным расходы, связанные с функционированием объекта состоят из следующих статей:

- ✓ Расходы на управление;
- ✓ Расходы по охране
- ✓ Коммунальные платежи;
- ✓ Налог на имущество;
- ✓ Земельный налог
- ✓ Расходы на страхование;
- ✓ Расходы на замещение короткоживущих элементов объекта оценки.
- ✓ Прочие расходы

Арендные ставки не включают коммунальные платежи, данные расходы несут арендаторы отдельно.

Согласно Справочника оценщика недвижимости-2016 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018, том II, (стр.62), средний процент операционных расходов (без учета коммунальных платежей), связанных с эксплуатацией торгово-офисных объектов составляет 17,9% от потенциального валового дохода. 17,9% использовано в расчетах.

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Величина чистого операционного дохода от сдачи помещений в аренду равна разнице ДВД и операционных расходов арендодателя.

Таблица 34 ***Расчет чистого операционного дохода***

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	6 348 851
Планируемые операционные расходы, руб.	1 287 026
Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД)	5 061 825

14.5. Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

В данных расчетах использовался метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n,$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости и низкой ликвидности:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u,$$

где:

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

В качестве безрисковой ставки дохода была использована эффективная ставка доходности по государственным облигациям ММБВ, составляющая на дату оценку в среднем 6,35% годовых (http://mfd.ru)

Расчет рисков вложения в объект недвижимости

Риск вложения в недвижимость

Премия за риск вложения в конкретную недвижимость учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств.

В настоящем Отчете для определения величины премии за риск вложения в объект недвижимости использовался метод взвешенной оценки рисков. В данном методе размер премии находится в диапазоне 0-5%.

Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематические риски – это риски, присущие конкретному оцениваемому объекту недвижимости и независимые от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

Расчет премии за риск вложения в оцениваемый объект приведен в таблице ниже.

Таблица 35 ***Расчет рисков вложения в объект недвижимости.***

Наименование риска/ранг	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный		1								
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений		20									
Количество рисков		10									
Средневзвешенное значение,%		2,0									

К ставке дисконтирования с учетом риска необходимо прибавить надбавку за инвестиционный менеджмент.

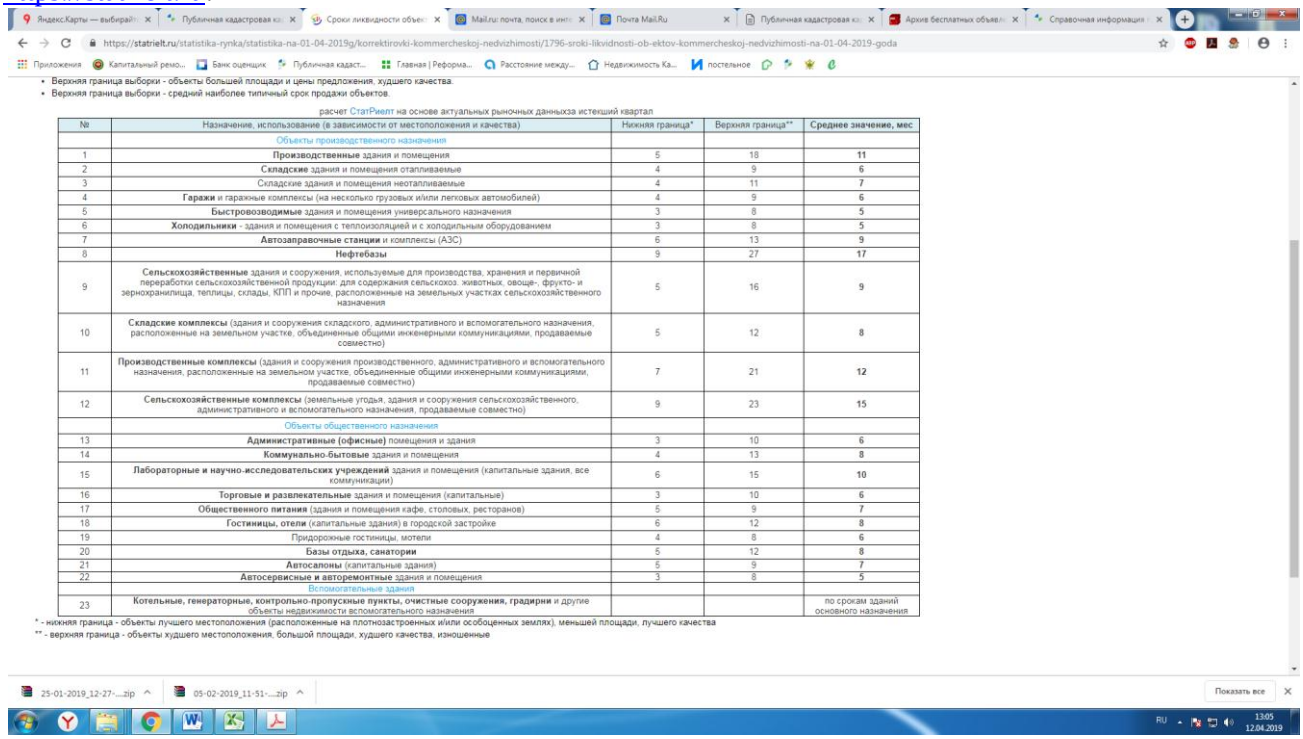
Премия за низкую ликвидность объекта недвижимости

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. Данная премия учитывает уровень ликвидности объектов

недвижимости, которые относятся к низколиквидным инвестициям в силу ряда причин: плохой информированности участников рынка недвижимости, высокой капиталоемкости инвестиций. На ликвидность недвижимости оказывает влияние и длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

Расчет премии за низкую ликвидность основан на определении потери доходности инвестора в течение срока экспозиции оцениваемого объекта. Типичный срок экспозиции — это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий.

По срок экспозиции принимается по данным исследования Ассоциации «СтатРиелт» https://statrielt.ru:



- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данныхза истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	**11**
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	**Нефтебазы**	9	27	**17**
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	9
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	**12**
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	**15**
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	6
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	8
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	**10**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	**Базы отдыха, санатории**	5	12	8
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	9	7
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	8	5
	Вспомогательные здания			
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или особоценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda

Расчет премии за низкую ликвидность объекта (Л) может быть произведен исходя из срока экспозиции объектов, подобных оцениваемому, и безрисковой ставки дохода (БС) по формуле:

Л=БС х срок экспозиции (месяцев)/12 = 6,35% * 5/12 = 2,65%.

На дату оценки премия за низкую ликвидность объекта составила 2,65%.

Премия за инвестиционный менеджмент

Инвестиционный менеджмент – управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований43.

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других – большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль.[22]

Премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект. Для определения данной премии Исполнитель изучил

[22] *Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, ДЕЛО Лтд, Москва, 1995, стр.73*

теоретические положения, представленные в ряде источников[45], выделил факторы риска, определил диапазон премии. Результаты анализа были сведены в таблицу.

Расчет описанной премии приведен в таблице ниже.

Таблица 36 ***Риск инвестиционного менеджмента***

Вид и наименование риска	**1**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**	**4,5**	**5**
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом		1							
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии			1						
Наличие адекватных источников инвестиций			1						
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций			1						
Обеспечение отдачи вложений			1						
Обеспечение возврата заимствований			1						
Система принятия управленческих решений			1						
Контроль за принятыми управленческими решениями			1						
Система корректировки принятых управленческих решений		1							
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования			1						
Итоги:									
Количество наблюдений	0	2	8	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	3	16	0	0	0	0	0	0
Итого:	19								
Количество факторов	10								
Компенсация за инвестиционный менеджмент, %	**1,90**								

Таблица 37 ***Ставка дисконтирования(номинальная)***

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Безрисковая ставка (номинальная)	6,35%
Надбавка за инвестиционный менеджмент	2%
Риск вложения в недвижимость	1,9%
Сумма безрисковой ставки, риска инвестиционного менеджмента и риска вложения в недвижимость	10,3%
Надбавка за низкую ликвидность	2,65%
Номинальная ставка дисконтирования	12,90%

Переход от номинальной ставки к реальной осуществляется по формуле Фишера:

$$R_{\text{реал}} = \frac{R_{\text{номин}} - J}{100\% + J} \cdot 100\%$$

J – инфляция.

Прогнозные данные определялись на основании средних https://www.conomy.ru/prognosis/inflation-frc):

Прогноз

Прогноз инфляции в 2017–2022 годы

В %

Источник прогноза	2016 г. (фактическая)	2017 г. (фактическая)	2018 г. (фактическая)	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Минэкономразвития	-	-	-	4,3	4	-	-	-
Министерство финансов	-	-	-	4,25	-	-	-	-
ЦБ РФ	-	-	-	5,25	-	-	-	-
Консенсус-прогноз (Центр развития НИУ ВШЭ)	-	-	-	5	4,1	4	3,9	-
S&P	-	-	-	-	-	-	-	-
МВФ	-	-	-	5,1	4	4	4	-
Всемирный банк	-	-	-	-	-	-	-	-
Средние значения	5,4	2,52	4,3	4,78	4,03	4	3,95	4

Далее проведем прогнозирование на 40 лет предсказанием табличных данных за прошлый период:

№ п/п	год	среднее значение уровня инфляции:
1	2019	4,78
2	2020	4,03
3	2021	4
4	2022	3,95
5	2023	4
6	2024	3,66
7	2025	3,706
8	2026	3,5998
9	2027	3,48484
10	2028	3,362972
11	2029	3,318158
12	2030	3,1906
13	2031	3,095749
14	2032	3,005298
15	2033	2,913228
16	2034	2,806058
17	2035	2,716705
18	2036	2,62021
19	2037	2,52229
20	2038	2,425381
21	2039	2,331398
22	2040	2,233564
23	2041	2,137313
24	2042	2,041458
25	2043	1,945243
26	2044	1,848471
27	2045	1,752533
28	2046	1,656239
29	2047	1,559845
30	2048	1,463558
31	2049	1,367375
32	2050	1,27101
33	2051	1,174727
34	2052	1,078468
35	2053	0,98218
36	2054	0,885872
37	2055	0,789604
38	2056	0,693318
39	2057	0,597026
40	2058	0,500741
		2,38

Таким образом, среднее значение уровня инфляции составляет 2,38%.

Переход к реальной ставке дисконтирования означает предположение, что доходы от сдачи имущества в аренду будут расти каждый год вместе с инфляцией.

14.2.6. Определение ставки капитализации

Расчет ставки капитализации (k) предполагает определение реальной ставки дисконтирования (Rp) и нормы возврата капитала (Of).

k = Rp + Of

Норма возврата капитала

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата: метод Инвуда, метод Хоскольда, метод Ринга.

Определение нормы возврата капитала

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для целей данной оценки для определения нормы возврата капитала использовался метод Ринга, согласно которому:

$$r_в = \frac{1}{n}$$

где

rв – норма возврата капитала;

n – оставшийся срок экономической жизни

Таблица 38 ***Расчет коэффициента капитализации***

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107
Номинальная ставка дисконтирования	12,90%
Инфляция (Y)	2,38%
Ставка дисконтирования (реальная) (R=(Rном-Y)/(1+Y))	10,30%
Эффективный возраст	61
Срок жизни	103
Остаточный возраст	42
Норма возврата капитала	2,4%
Ставка капитализации	12,68%

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 39 ***Результаты расчета стоимости объекта оценки по данным доходного подхода.***

Наименование	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	Обоснование
Чистый операционный доход, руб.,(ЧОД)	5 061 825	
Ставка капитализации, %	12,68%	R
Рыночная стоимость (без НДС), руб.	39 916 754	С=ЧОД / R
Стоимость земельного участка (земельный участок на праве собственности не облагается НДС, право аренды без НДС), руб.	2 847 518	
Рыночная стоимость улучшения (без НДС), руб.	37 069 236	

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таким образом, стоимость объекта оценки определенная в рамках доходного подхода составляет 37 069 236 рублей без НДС.

15. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;

- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

15.1.Выбор объектов-аналогов

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости. По результатам проведённого исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Информационной базой проведенных расчетов являются данные агентств недвижимости г. Казани, опубликованные в открытых источниках www.avito.ru, www.kazan.mlsn.ru.

Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в данных районах, которые в целом однородны по составу объектов, либо в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **уровень отделки:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, есть значимые различия в плане отделки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как здания офисного назначения. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) Поправка на площадь вносится самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **транспортная доступность:** между аналогами и объектом оценки, как указывалось выше, нет значимых различий в плане транспортной доступности, поскольку все они расположены в городе.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Таблица 40 ***Предложения по продаже административных зданий***

№ п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость машиноместа, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Дата продажи	Площадь земельного участка, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость улучшения, руб.	Стоимость 1 кв.м. улучшения, руб.	Назначение	Источник информации
1	Продается отдельно стоящее здание на первой линии в Советском районе Высокий пешеходный и автомобильный трафикХорошая транспортная доступностьОфисый центр заселен арендаторами на 90%.Коммерческие площади занимают более 20-ти организаций, из которых две, имеют статус федеральных.Средняя окупаемость данного проекта 8-9 лет.Помещение оборудовано:- Всеми инженерными коммуникациями- Системой видеонаблюдения- Системой ОПС- Системой приточно-вытяжной вентиляции- Кондиционированием (частично)- Наземным паркингом на 20 машино/мест.- 2 заезда, со стороны ул. Седова и Аделя Кутуя.	ул. Аделя Кутуя, 50	2 942,00	176 520 000	60 000	окт 19	4 837	6 522,03	31 547 061	144 972 939	49 277	административное здание	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/
2	Адрес: Казань, ул. Журналистов, 2А Площадь: 4726 кв.м. Бизнес-центр расположен в непосредственной близости от транспортных магистралей городского значения – ул. Сибирский тракт и ул. Арбузова. 4 этажа и цокольный этаж Первая линия Парковка Земельный участок - 3 215 кв.м.	ул. Журналистов, 2А	4 726,00	235 800 000	49 894	окт 19	3 215,00	6 522,03	20 968 328	214 831 672	45 457	административное здание	https://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a
3	Объект: Офисное здание Площадь: 1032 кв.м. Тип здания: Отдельно стоящее. Земельный участок: 993кв.м., участок в собственности.Дополнительный земельный участок: 530 кв.м. примыкает к основному участку (разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки) (возможно перспективное строительство)Характеристики здания:- 3 этажа, материал кирпич, перекрытия ж/б, облицован керамической плиткой, кровля металлочерепица, окна пластиковые. Имеется подвальное помещение с сауной и бассейном.- Несколько отдельных входных групп- Собственная котельная на газу, 2 котла, расход в отопительный период 20-30000 руб/месяц на все здание. - Планировка помещения очень удобная, есть помещения для различного использования (от 4 кв.м до 86 кв.м). - Собственная парковка, с возможностью увеличения количества парковочных мест.	ул. Масгута Латыпова, 24	1 032,00	45 000 000	43 605	окт 19	993	6 522,03	6 476 376	38 523 624	37 329	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1032_m_1653395677
4	Продается четырехэтажное здание (5 мансардный этаж) административного назначения по адресу Клары Цеткин 8/27А в центре Адмиралтейской слободы, в 5 минутах от центра города. Здание в хорошем техническом состоянии, полная реконструкция проведена в 2009 году. Первый этаж приспособлен под торговлю. Последующие поделены на помещения 20-30 кв.м. Есть возможность переоборудовать под офисы с открытой планировкой (Open Space) Здание оснащено: водопроводом, канализацией, отоплением, электроэнергией,телефонией, высокоскоростным интернетом. Заезд на территорию осуществляется с улицы Красного Химика.Площадь прилегающего земельного участка 4435 квадратных метров. На территории имеется большая парковка. Хорошая транспортная доступность. Развитая инфраструктура.	улица Клары Цеткин, 8/27А	6 337,00	220 000 000	34 717	окт 19	4 435,00	6 522,03	28 925 205	191 074 795	30 152	административное здание	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6337_m_1534571270

Источник: анализ ООО «ЦНО «Эксперт»

15.3. Выбор единиц сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади.

15.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Определение величины поправок и расчет стоимости.

1. Совершенная сделка или предложение

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 10,3% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 41 ***Скидки на торг.***

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

2. Дата продажи

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. Отделка

Поправки на отделку здания применяется, так как все объекты имеют стандартную отделку под офисы.

4. Переданные имущественные права

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки и для аналогов передаются права собственности (без обременений), данная корректировка фактически не проводилась.

5. Назначение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой административные здания. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

6. Техническое состояние

Объект оценки и объекты аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка не применяется.

7. Местоположение, престижность

Корректировка на местоположение применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018.

Таблица 42 ***Классификация типовых территориальных зон внутри города***

Наименование	Код
Культурно-исторический центр (самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки да 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)))	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 43 ***Матрицы коэффициентов***

Таблица 69

офисно-торговая застройка		аналог I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	**1,00**	1,15	1,25	1,33	1,54	1,35
	II	0,87	**1,00**	1,09	1,16	1,34	1,18
	III	0,80	0,92	**1,00**	1,07	1,23	1,08
	IV	0,75	0,86	0,94	**1,00**	1,15	1,01
	V	0,65	0,75	0,81	0,87	**1,00**	0,88
	VI	0,74	0,85	0,93	0,99	1,14	**1,00**

8. Тип объекта

Объекты аналоги и объект оценки, отдельно стоящие административные здания, поэтому корректировка не применяется.

9. Парковка

Объекты аналоги и объект оценки имеют стихийные места парковки, поэтому корректировка не применяется.

10. Площадь

Корректировка на площадь применяется по данным Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018

Таблица 44 ***. Корректировка на площадь***

Таблица 127

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)							
Площадь, кв.м		аналог 0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,30	1,52	2,13	2,60	2,78
	300-500	0,75	1,00	1,19	1,68	2,10	2,24
	500-1000	0,60	0,83	1,00	1,44	1,81	1,94
	1000-5000	0,33	0,52	0,65	1,00	1,29	1,38
	5000-10000	0,21	0,35	0,46	0,76	1,00	1,08
	>10000	0,16	0,30	0,41	0,70	0,92	1,00

11. Коммуникации

Поскольку все объекты подключены ко всем коммуникациям, корректировка не требуется.

Таблица 45 ***Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом***

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь	кв.м	1 310,60	2 942,0	4 726,0	1 032,0	6 337,0
Цена аналога	руб./кв.м		49 277	45 457	37 329	30 152
Условия продажи (совершенная сделка или предложение)						
Условия продажи			предлож	предлож	предлож	предлож
Корректировка	%		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Общая валовая коррекция	руб.		5 076	4 682	3 845	3 105
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	27 047
Дату продажи		окт 19	окт 19	окт 19	окт 19	окт 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	27 047
Переданные имущественные права		собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	3 106
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	27 047
Назначение		административное здание	административное здание	административное здание	административное здание	административное здание
Корректировка	руб.		0%	0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	3 106
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	27 047
Площадь части объекта	**кв.м.**					
Красная линия		первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	3 106
Скорректированная цена			44 201	40 775	33 484	27 047
Площадь части объекта	кв.м.					
Техническое состояние объекта		среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	3 106
Скорректированная цена	руб.		44 201	40 775	33 484	27 047
Местоположение		Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10	ул. Аделя Кутуя, 50	ул. Журналистов, 2А	ул. Масгута Латыпова, 24	улица Клары Цеткин, 8/27А
Местоположение			ул. Аделя Кутуя, 50	ул. Журналистов, 2А	ул. Масгута Латыпова, 24	улица Клары Цеткин, 8/27А
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		2,48	4,41	2,81	4,41
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	27 047
Площадь		1 310,6	2 942,0	4 726,0	1 032,0	6 337,0
So/Sa			1,00	1,00	1,00	1,29
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	10 950
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	34 891
Коммуникации		все	все	все	все	все
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		5 077	4 683	3 846	10 950
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	34 891
Согласование результатов						
Скорректированная цена	руб./кв.м		44 201	40 775	33 484	34 891
Общая валовая коррекция (ОВК)	руб./кв.м		5 077,0	4 683,4	3 846,1	10 949,9
Обратные значения к ОВК			0,0002	0,0002	0,0003	0,0001
Веса			25,9%	28,0%	34,1%	12,0%
Веса			11 428,12	11 428,33	11 427,93	4 182,63
Средневзвешанное значение	руб./кв.м		**38 467**			
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж с НДС, руб.			50 414 850			
Стоимость парковки, полученная с применением метода сравнения продаж без НДС, руб.			42 012 375			

Источник: расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

15.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

Стоимость объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода составила 42 012 375 рублей без НДС.

16. Затратный подход

16.1.Определение затрат на замещение зданий

Согласно ст. 19ФСО-1 Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за вновь создаваемый объект той же полезности. С помощью затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется как сумма расходов на создание аналогичного объекта, с применение современных материалов, в том же месте, со всеми присущими объекту достоинствами и недостатками с учетом суммарного износа, т. е. величина затрат на замещение.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

16.1.1. Применение метода расчета по укрупненным показателям стоимости строительства

Для расчета стоимости СМР здания в качестве информационной базы использованы Сборники укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2014).

Показатели стоимости в сборнике указаны в ценах на «01» января 2016 г.

Расчеты стоимости в рамках данного метода производились с использованием табличного редактора (Microsoft® Excel 2010).

Как уже было указано, структура затрат на замещение включает в себя четыре основных элемента:

$$\mathbf{З = Ип + Ик + Пп,}$$

где:

З — затраты на замещение объекта;

Ип — прямые издержки на строительство;

Ик — косвенные издержки на строительство;

Пп — прибыль предпринимателя.

Прямые издержки (Ип) – это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей и коммунальных услуг в период строительства;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства и вводом его в эксплуатацию.

Косвенные издержки (Ик) – это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относятся:

- стоимость проектных и изыскательских работ;
- затраты на подготовку территории строительства;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- налоги и обязательные платежи;
- административные затраты застройщика;
- проценты по кредитам;
- страховые платежи и т.п.

В косвенные расходы входят также согласование исходно-разрешительной документации и получение технических условий на строительство зданий и включают как официальные, так и прочие платежи.

16.1.2.Расчет затрат на замещение с учетом стоимости сравнительной единицы внесения корректировок (поправок)

Таким образом, расчет затрат на замещение здания методом сравнительной единицы с использованием справочников укрупненных показателей стоимости строительства, производится по формуле:

ЗЗ = Сб х К1 х К2 х КЗ х К4 х (Узд.зд), где:

ЗЗ — затраты замещения, руб.;

Сб — стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату источника;

К1 - регионально-климатические поправки;

К2 - поправка на различие в сейсмичности;

КЗ - корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях;

К4 - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки;

Vзд(Sзд) - количество единиц измерения (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

16.1.3. Прибыль предпринимателя

Исходя из принципов, которых должен придерживаться Оценщик при составлении отчета, а именно принципа существенности и однозначности, Исполнитель считает необходимым представить в отчете рассуждения в отношении понимания экономического смысла понятий «прибыль предпринимателя» (Пп) и «издержки на финансирование» (Иф).

Прибыль предпринимателя (Пп) является регулирующей силой, повышающей или снижающей активность строительного бизнеса и определяющей динамику рынка купли–продажи объектов недвижимости, поэтому она становится объектом конкуренции между предпринимателями.

Наличие прибыли предпринимателя при строительстве и ее величина зависят как от многих факторов внешнего влияния, так и от совокупного количества функций, которые может принять на себя предприниматель.

Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.

Процесс создания объектов недвижимости растянут во времени, поэтому для Оценщика целесообразно правильно определить время создания объекта, потребности предпринимателя в кредитах и стоимость отдельных элементов объекта.

Прибыль предпринимателя должна компенсировать вложение средств в инвестиционный проект с учетом времени отвлечения средств и содержать в себе компенсацию за риск создания объекта.

При этом нельзя путать предпринимательскую прибыль со сметной прибылью организации-подрядчика, которая входит в прямые издержки на строительство, так как помимо этого, предприниматель должен получать по завершении строительства (например, при продаже объекта) еще и премию за отвлечение своих средств на реализацию проекта.

Таблица 46 ***Анализ основных терминов, имеющих отношение к понятию «прибыль предпринимателя»***

№п/п	Содержание определения	Источник
1	Прибыль предпринимателя – это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.	Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», С-Пб.: «Издательство СПбГТУ», 1997 г., стр. 151
2	Предпринимательская прибыль (trading profit) – расчетная величина предпринимательского стимула (дохода, вознаграждения) или прибыли (убытка) девелопера.	Глоссарий терминов МСО 2005, Международные стандарты оценки, Седьмое издание, 2005, Москва, РОО, 2005
3	Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проект.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
4	Прибыль застройщика (доход девелопера) – в нормальных условиях при завершении строительства доход (или убыток) девелопера определяется как разница между суммой всех затрат по проекту и рыночной стоимостью законченного объекта.	http://proocenka.ru/p_disk_2.htm
5	Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.	Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002
6	Прибыль подрядчика (сметная прибыль) – прибыль подрядных организаций, идущая в основном на развитие производственной базы и социальной сферы подрядчика	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001
7	Предприниматель определяется как организатор производства, плательщик по договорам или продажным ценам за сырье, арендатор средств производства, плательщик по трудовым услугам, оплачивающий себе предпринимательский труд по организации производства.	http://www.cpcpa.ru/Publications/, МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
8	Предприниматель – лицо, не выполняющее функции проектировщика, генподрядчика - строителя, поставщика материалов, риэлтора и осуществляющего строительство за свои собственные деньги (идеальная и редкая ситуация)	http://www.cpcpa.ru/Publications/, МОНИТОРИНГ №1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ, статья к.т.н. Яскевича Е.Е.
9	Девелопмент (инвестиционный девелопмент) – метод организации инвестиционного процесса, подразумевающий: организацию финансирования и осуществления проекта но развитию недвижимости так называемым девелопером (в том числе на основе собственных средств) в заданные сроки и в пределах соответствующих бюджетных ограничений с целью извлечения коммерческой выгоды.	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.15
10	В сознании многих девелопер и строитель – это одно и то же. Это смешений понятий возникло из-за того, что девелоперами часто становились организации, выросшие из советских строительных трестов (особенно характерно для рынка жилой недвижимости). Здесь необходимо провести четкую границу между этими двумя участниками рынка: строительный подрядчик отвечает только за сроки и качество строительно-монтажных работ, тогда как девелопер отвечает за то, чтобы на рынке появился новый объект недвижимости – продукт, готовый к реализации.	Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский «Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта», С-Пб.: Издательский дом «Бизнес-пресса», 2005, стр. 85
11	Девелопер – предприниматель, получающий прибыль от создания объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта;	Д.В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

№п/п	Содержание определения	Источник
	покупателя прав на земельный участок под застройку; организатора проектирования объекта, нанимателя заказчика, генподрядчика, брокеров для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью. финансирует сам или привлекает необходимые инвестиции. Соответственно, понятие девелопер (developer) можно более широко трактовать как юридическое или физическое лицо, обеспечивающее продвижение (реализацию) проекта.	
12	Инвестор – основной субъект инвестиционной деятельности, осуществляющий вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающий их целевое использование.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
13	Заказчик – физическое или юридическое лицо, а также иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором осуществлять реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14
14	Заказчик (застройщик) – организация, предприятие или учреждение, которым выделяются (инвестором на договорной основе) средства для осуществления капитального строительства или которые располагают для этих целей собственными средствами. Заказчик–застройщик является юридическим лицом, должен иметь лицензию на выполнение функции заказчика и заключает в пределах установленных прав договор на производство проектно-изыскательских работ с подрядной организацией (подрядчиком). Функции заказчика, застройщика и инвестора могут совмещаться в одном лице или передаваться другим юридическим и физическим лицам.	Александров В.Т. «Ценообразование в строительстве» СПб.: Питер, 2001, стр.12
15	Подрядчик (генеральный подрядчик, субподрядчик) — юридическое лицо, несущее ответственность за выполнение работ в соответствии с контрактом.	В.Мазур, В.Д.Шапиро, Н.Г. Ольдерогге «Девелопмент», Москва, «Экономика», 2004, стр.14

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Издержки на финансирование (Иф), в частности, строительства объектов недвижимости промышленного предприятия, отражают плату за использование заемных денежных средств. Большинство организаций в процессе хозяйственной деятельности привлекают заемные средства как один из источников финансирования своей деятельности. Привлеченные заемные средства безусловно являются платными, так как требуют затрат на их обслуживание. При этом финансовые затраты по привлеченным средствам необходимо отображать в финансовой отчетности.

Из вышеуказанного можно сделать следующие далее выводы:

- прибыль предпринимателя используется в расчетах в том случае, когда существует девелоперская деятельность при создании объекта недвижимость, то есть когда объект строится с целью его продажи или сдачи в аренду на рынке;
- девелоперская деятельность на сегодняшний день в РФ характерна для таких сегментов коммерческой недвижимости, как торговая, офисная, складская;
- девелоперская деятельность в отношении объектов промышленного назначения в РФ практически отсутствует (иными словами, нет девелоперов, строящих заводы для последующей продажи или сдачи в аренду);
- строительство объектов недвижимости промышленного предприятия осуществляется собственником предприятия с привлечением как собственных, так и заемных средств;
- издержки на финансирование отражают плату за использование заемных денежных средств;
- в процессе расчетов Оценщик должен четко определить, к какому сегменту недвижимости относится оцениваемый объект, исходя из чего, использовать в расчетах либо прибыль предпринимателя, либо издержки на финансирование строительства недвижимости.

Объект оценки относится к торгово-офисной недвижимости, в отношении которых существует девелоперская деятельность. Рынок торгово-офисной недвижимости г. Казань можно отнести к активному, поэтому Исполнитель принял решение о применение прибыли предпринимателя на среднем

уровне. Величина прибыли предпринимателя принята в размере 24,8%, согласно таблице, приведенной ниже:

Таблица 47 ***Прибыль предпринимателя***

Таблица 46

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	18,5%	12,2%	24,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	13,7%	26,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	21,5%	14,6%	28,4%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типа объектов». Издание под реакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018, том II, стр.89.

16.1.4. Алгоритм расчета затрат на замещение по Справочникам КО-Инвест

Анализ полученных данных с техническими параметрами здания

Получив от Заказчика данные с техническими параметрами зданий, Исполнитель провел анализ указанных данных на полноту и качество, необходимые для использования определенного источника (справочника цен).

Для зданий Исполнитель запросил у Заказчика и использовал в расчетах следующие параметры:

- тип здания;
- высота здания;
- строительный объем, куб. м;
- общая площадь здания, кв. м;
- этажность здания;
- объем подвала, куб. м;
- фундамент (преобладающий материал);
- стены (преобладающий материал);
- перекрытия (преобладающий материал);
- наличие каркаса.

Подбор наиболее близких объектов-аналогов по соответствующему справочнику

Подбор объекта-аналога производился следующим образом:

- производился поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли использовалась информация о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

В расчетной таблице результаты данного подбора отражаются в столбце «Стоимость единицы измерения на дату справочника (источника), руб., без НДС, для Московской области».

В расчетной таблице в столбце «Ссылка на объект или таблицу в источнике информации» отражается сокращенное название (код) справочника (источника). Таким образом, в расчетных таблицах в соответствующих столбцах отражены показатели стоимости единицы сравнения (площадь, объем) и количество единиц сравнения.

Внесение корректировок (поправок), указанных в соответствующем Справочнике «Ко- Инвест»

В расчетной таблице к стоимости сравнительной единицы вносились корректировки (поправки), учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. При этом введение поправок осуществлялось как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, в результате чего корректировалась величина стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе отдельных основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Ниже рассмотрены применявшиеся корректировки к величине удельной стоимости, применяемые в процессе расчета стоимости сравнительной единицы зданий:

Корректировки (поправки), вносимые к стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатические поправки (К1)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составил величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Республике Татарстан от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника КО-ИНВЕСТ® «Общественные здания» 2016г. (далее в отчете ОЗ2016), данный коэффициент для региона «Республика Татарстан» составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объемах или площадях (К3)

Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием (сооружением) и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных в Таблице 52.

Таблица 48 ***Корректирующие коэффициенты на отличия в объеме и в площади оцениваемого объекта и аналога***

На разницу в объеме		**На разницу в площади**	
Уо/Успр	**Ко**	**So/Sспр**	Ко
<0,10	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,71-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,70-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Источник: С.А. Табакова В.М. Дидковский А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика».-М.: ООО «КО-ИНВЕСТ®», 2016г., стр.27

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты оценки (К4)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников Оценщика. Данный коэффициент приводит уровень цен Московской области на дату выпуска справочника к фактическим ценам на дату оценки.

Оцениваемый объект относится к КС-1, корректировка цены с 01.01.2016 года на 01.01.2019 год принята в размере 0,884.

Для КС-1 корректировка принимается в размере 0,884 (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №108 июль 2019 года, страница 69.

Показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы, без использования региональных коэффициентов.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на январь 2016г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №108 июль 2019 года, стр. 551 -8,364.

Средний региональный индекс для Республики Татарстан на сентябрь 2019г. (Источник: «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». КО-ИНВЕСТ выпуск №108 июль 2019 года, стр. 55– 8,534.

К4 (для КС-1)= 8,534/8,364= 1,020.

Рассмотренная в настоящем разделе методология определения стоимости затрат на замещение зданий методом сравнительной единицы с использованием стоимостных показателей справочников Оценщика КО-ИНВЕСТ была реализована в разработанной Исполнителем расчетной таблице, учитывающей все вышеперечисленные факторы и параметры, определяющие затраты на замещение оцениваемого объекта недвижимого имущества.

Таблица 49 ***Расчет стоимости затрат на замещение***

Наименование показателя	**Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107**
Источник информации о базовой стоимости строительства	Сборник УПВС КоИнветс "Общественные здания" ruОЗ.03.000.0007
Номенование аналога	административные здания
Класс качества	эконом
Класс конструктивной системы (в терминах сборника КоИнвест)	КС-1: основной материал конструкций: стены кирпичные, перекрытия-железобетонные плиты
Базовая количественная характеристика, м3	объем
База стоимости (год)	01.01.2016
Единичная стоимость строительства в базовых ценах, руб./кв.м.	9 767,00
Поправочный региональный коэффициент	1,000
Поправочный коэффициент на раздницу в количественной характеристике (объем)	1,000
Единичная стоимость строительства в базовых ценах (с учетом поправок), руб/кв.м.	9 767,00
Площадь, м3	4 730,0
Поправка на законченность конструкций	1,00
Стоимость строительства объекта оценки в базовых ценах, руб.	46 197 910
Индекс перевода стоимости строительства из базовых цен в цены на дату оценки	1,020
Источник информации об индексе	"Ко-Инвест", Выпуск 108 июль 2019.
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки, руб.	47 042 994
Прибыль предпринимателя	1,246
Прибыль предпринимателя, руб.	11 666 662
Стоимость строительства объекта оценки в ценах на дату оценки без НДС с учетом прибыли предпринимателя, руб.	58 709 656
Полная стоимость замещения, руб.	**58 709 654**

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

16.1.5. Определение накопленного износа

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$\text{СИ} = 1 - (1 - \text{Ифиз.}) \times (1 - \text{Ифунк.устар.}) \times (1 - \text{Иэкон.устар.}),$$

где:

Ифиз. – физический износ (physical deterioration);

Ифунк.устар. – функциональное устаревание (functional obsolescence);

Иэкон.устар. – экономическое (внешнее) устаревание (economic (external) obsolescence).

Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида. Физический износ принято разделять на два вида: устранимый (устраняется проведением ремонта) и неустранимый.

Расчет устранимого физического износа зданий производился на основании Правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) (Москва: Госгражданстрой, 1988 г.).

Величина физического износа рассчитывается по следующей формуле:

$$Фзд = (\sum_{i=1}^{i=n} Фкi \times Li),$$

Где

Фзд – физический износ здания (%);

Фкi – физический износ отдельных конструктивных элементов (%);

Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций и элементов.

Физический износ представляет собой постепенную утрату изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Причиной возникновения устранимого физического износа является естественное изнашивание элементов здания со временем, а также небрежная эксплуатация. В этом случае цена продажи здания соответствует обесценению, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). при этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния.

Итак, устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному.

Неустранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разницей между восстановительной стоимостью всего здания в суммы устранимого и неустранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни здания.

Для определения неустранимого физического износа элементы здания подразделяются на две категории: долговременные и быстро изнашиваемые. Износ долговременных элементов, таких, как фундаменты, стены, перекрытия и пр., может рассчитываться по группам путем определения эффективного срока их службы и оставшегося срока физической жизни в реальных условиях.

Таблица 50 ***Определение сроков полезного использования основных средств предприятия согласно делению на подклассы (виды).***

Наименование	Дополнительное деление	По Постановлению №1 от 01.01.2002 г. (ОКОФ)	По Постан СМ СССР №1072 от 22.10.1990 г. (ЕНАО)	По данным справочника Marshall&Swift (США)	Экспертное мнение Исполнителя ООО "ЦНО "Эксперт"	Сроки полезной службы основных средств, среднее арифметическое, лет
Здания	КС-1	100	125	60	125	103
Здания	КС-2	80	83	55	100	80
Здания	КС-3	65	60	50	80	64
Здания	КС-4	65	83	45	55	62
Здания	КС-5	-	83	40	55	59
Здания	КС-6	-	0	35	50	43
Здания	КС-7	25	40	30	35	33
Здания	Здания мобильные	15	15	15	20	16
Здания	Здания сборно-разборные	20	20	15	20	19

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 51 ***Расчет физического износа.***

№п/п	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента, %	Реальный удельный вес конструктивного элемента, %	Устранимый физический износ элемента,%	Взвешенное значение устранимого физического износа, %	Нормативный срок жизни элемента, лет	Фактический срок жизни элемента, лет	Неустранимый физический износ элемента,%	Взвешенное значение неустранимого физического износа,%
Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107									
1	Фундаменты	5,02	5,02	35	1,76	**103,0**	**61,0**	59	2,97
2	Стены	18,99	18,99	35	6,65	**103,0**	**61,0**	59	11,25
3	Стены внутренние	5,02	5,02	35	1,76				
4	Перекрытия и покрытия	8,99	8,99	35	3,15	**103,0**	**61,0**	59	5,32
5	Кровля	5,99	5,99	15	0,90	-	-	-	-
6	Проемы	11,01	11,01	15	1,65	-	-	-	-
7	Полы	10,00	10,00	15	1,50	-	-	-	-
8	Отделочные работы	8,01	8,01	15	1,20	-	-	-	-
9	Прочие конструкции	5,02	5,02	10	0,50				
10	Специальные конструкции	9,29	9,29	15	1,39				
11	Отопление, вентиляция и кондиционирование	7,11	7,11	15	1,07				
12	Водоснабжение, канализация	1,05	1,05	15	0,16				
13	Электроснабжение	3,75	3,75	10	0,38				
14	Слаботочечные системы	0,75	0,75	10	0,08				
	Итого	**100**	**100**		**22**				**19,5**

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

У объекта оценки на дату оценки не найдено признаков функционального износа, в связи с этим функциональный износ не определяем. Внешний износ не определяем в связи с его отсутствием.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Таблица 52 ***Определение накопленного износа.***

№	Наименование	Физический износ устранимый	Физический износ неустранимый	Наколенный физический износ
1	административные здания	22,1%	19,5%	37,3%
ИТОГО:				

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

16.2.Результат определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

Сзп = ЗЗ (ЗВ) – СИ, где:

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ объекта оценки.

Расчет стоимости здания в рамках затратного подхода приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 53 ***Расчет стоимости здания с использованием затратного подхода***

№	Наименование	Стоимость затрат на замещение на дату оценки, руб.	Совокупный износ	Стоимость по данным затратного подхода, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	58 709 654	37,3%	36 783 323

Источник: Расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таким образом, стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом на дату оценки составляет 36 783 323 рубля без НДС.

17. Расчет стоимости земельного участка

Методы оценки земельного участка

Метод сравнения продаж

Метод относится к сравнительному подходу.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты

проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут - быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод использует принципы сравнительного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения

Метод использует принципы сравнительного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов,

соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

Метод использует принципы доходного подхода.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод остатка

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Метод предполагаемого использования

Метод использует принципы доходного и затратного подходов.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Расчет стоимости земельного участка

Выбор методов для оценки

Метод сравнения продаж

Основной плюс этого метода - только он один может достоверно показать, как рынок оценивает землю. Все остальные методы несколько искусственны - они выясняют вероятную стоимость земли косвенными путями через построение казалось бы логичных моделей. Однако именно эта «косвенность» может приводить к значительным искажениям реальной ситуации.

Основная трудность при применении метода - поиск сведений о продажах и предложениях земельных участков.

Метод выделения

Данный метод фактически предлагает из стоимости единого объекта недвижимости (земельного участка с имеющимися улучшениями - зданиями и сооружениями) вычесть стоимость строительства улучшений с учетом износа. Однако в случае наличия существенного внешнего (экономического) износа результаты метода выделения могут оказаться совершенно непредсказуемыми.

Данный метод может хорошо подойти для участка со следующими характеристиками:

Участок застроен зданиями, относящимися к сегменту недвижимости с активным рынком. Т.е. не затруднен расчет стоимости единого объекта недвижимости с позиций сравнительного либо доходного подхода.

Участок используется наилучшим образом.

Участок, по отношению к построенным на нем зданиям, не является избыточным, т.е. на участке больше ничего нельзя построить. В противном случае расчет еще более запутывается.

Желателен низкий физический износ зданий: в таком случае возможные искажения при оценке стоимости воспроизводства зданий будут минимальны

На наш взгляд расчет стоимости объекта оценки методом выделения не может привести к адекватным результатам по следующим причинам:

При оценке стоимости единого объекта недвижимости (в данном случае производственной базы) с позиций сравнительного подхода необходимо будет учитывать различие в площади земельных участков и коэффициента застройки между оцениваемой базой и аналогами. На практике это обычно учитывается через различие в стоимости земельных участков под оцениваемой базой и под аналогами. Т.е. стоимость земельных участков должны быть известна заранее, что противоречит условиям нашей задаче поиска стоимости участка.

Практически все производственные базы, как правило, были построены еще до распада Советского Союза, т.е. имеют значительный накопленный износ. Большинству производственных баз присущ и внешний износ. Это еще больше снижает точность расчета.

Как правило, большинство производственных база располагаются в промышленных районах, на окраинах городов, где стоимость земли довольно низкая. Т.е. в структуре стоимости производственной базы доля земельного участка обычно невелика.

Метод выделения предполагает вычитание из стоимости единого объекта недвижимости (А) стоимости улучшений земельного участка (Б), т.е. в данном случае предлагается из большого числа (А) вычитать большое число (Б), чтобы в результате получить маленькое число (В). Даже небольшие относительные погрешности при расчете стоимости А и Б (например плюс-минус 5%-10%) оборачиваются огромной погрешностью для числа В. Т.е. данный метод дает очень высокую погрешность при оценке земель.

Поэтому мы решили отказаться от применения данного метода в оценке.

Метод распределения

Для применения этого метода необходимо знать типичную долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Заметим, что эта доля может существенно различаться для различных типов зданий: многое зависит от того, какой площади здание возведено на участке

для зданий с большой площадью доля земельного участка при неизменности площади последнего будет ниже.

Ввиду сильной неопределенности, когда отсутствуют сведения о типичной доле земли в стоимости объекта недвижимости, мы решили отказаться от применения данного метода.

Метод капитализации земельной ренты

Метод опирается на расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Рента, создаваемая земельным участком может быть выражена разве что в арендной плате за участок. В свою очередь рынок аренды земельных участков практически отсутствует. Участки, конечно же, сдаются в аренду, но арендодателем практически всегда выступает государство, а ставка аренды находится на уровне ставки земельного налога.

Поэтому, в текущих рыночных условиях, когда арендные отношения между арендаторами и частными собственниками земли вообще отсутствуют, метод капитализации земельной вряд ли может дать сколь нибудь адекватные результаты.

Отметим, что данный метод является единственным общераспространенным методом, полностью относящимся к доходному подходу (является чистым методом доходного подхода). Невозможность применения данного метода означает невозможность применения доходного подхода.

Метод остатка

Метод предполагает капитализацию земельной ренты, которая рассчитывается как разность между доходом, получаемым от единого объекта недвижимости и доходом, приходящимся на улучшения (здания). Причем доход от единого объекта недвижимости опирается на существующие на рынке ставки аренды, а доход, приходящийся на улучшения, рассчитывается как произведение стоимости воспроизводства на коэффициент капитализации для улучшений (это так называемый требуемый доход на улучшения).

Данный метод не был применен оценщиком. Причины тут те же самые, что и для метода выделения. Несмотря на кажущуюся разность между этими методами, фактически они предлагают одну идею: вычесть из стоимости единого объекта недвижимости стоимость улучшений.

Метод предполагаемого использования

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод также вполне можно назвать методом «воздушных замков»: мы предполагаем, что на участке будет возведено нечто приносящее доход. Капитализируем доход, вычитаем стоимость строительства и вот она - земля.

Метод подходит для незастроенных участков.

Данный метод можно применить в том случае, если возможно точно предсказать стоимость строительства зданий, а также доход, который в будущем можно будет получать от единого объекта недвижимости. Метод предполагаемого использования больше подходит для инвестиционных проектов: когда для участка получено большинство разрешений на строительство, готов проект развития участка, т.е. точно известно, что будет построено на участке, в какие сроки и по какой цене.

В данном случае условия для применения метода отсутствуют.

Вывод

Проанализировав возможности применения известных методов оценки земли, мы остановились на методе сравнения продаж, как единственно возможном применимом методе.

Таким образом, в настоящей оценке применятся только сравнительный подход.

Затратный подход (в чистом виде) не применяется для оценки участков, т.к. земля - это естественный, а не искусственно созданный объект. Для участка невозможно рассчитать затраты на его создание.

Доходный подход неприменим поскольку (в частности, метод капитализации земельной ренты) неприменим, поскольку отсутствуют рыночные данные об арендных ставках на землю. Основной арендодатель земли - это государство, государственные ставки аренды не являются рыночными, а рассчитываются нормативным путем.

Также мы пришли к выводу о невозможности применения «комбинированных» методов, сочетающих в себе элементы затратного и сравнительного (либо доходного) подходов

Расчет стоимости права собственности

Для применения сравнительного подхода при оценке объекта оценки была найдена и использована информация о следующих объектах аналогах:

Таблица 54 ***Предложения по продаже земельных участков***

№п/п	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 кв.м.земельного участка, руб.	Дата продажи	Права на земельный участок	Назначение	Коммуни-кации	Источник информации
1	Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройка Трафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая. Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану) Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания Кадастровый номер: 16:50:000000:8034; лот №2 13 соток	ул.Техническая, лот №2	1 300	8 900 000	6 846,2	окт 19	Собственность	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания	рядом	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1070143531
2	Продается земельный участок прямоугольной формы между улицами Сары Садыковой и Габдуллы Тукая, в Вахитовском районе Казани. Локация и транспортная доступность: Вахитовский район, южная часть Старо-Татарской слободы, между улицами Сары Садыковой и Габдулла Тукая - удобный подъезд с двух сторон, в 500 метрах от крупнейшей транспортной развязки Казани, соединяющей центр с промышленным сектором южной части города и населенными пунктами Мирный, Отары, Вороновка, Боровое Матюшино - площадь Вахитова.Окружение: складские и жилые застройки.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Зона градостроительных регламентов: П1И с перспективой перезонирования в Д2И. Возможные варианты использования: строительство автоцентра, автосервиса, АЗС, объектов торговли/обслуживания.Кадастровый номер: 16:50:011723:28	ул.Габдуллы Тукая, 118	980	9 900 000	10 102,0	окт 19	Собственность	строительство автоцентра, автосервиса, АЗС, объектов торговли/обслуживания.	рядом	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.8_sot._promnaznacheniya_1144217087
3	Локация и транспортная доступность: Приволжский район Казани, улица Техническая. 10 минут на автомобиле до центра, неподалеку от озера Кабан Окружение: складские и производственные объекты, частная жилая застройкаТрафик: интенсивный автомобильный трафик по улице Техническая.Зона градостроительных регламентов: смешанное размещение производственных, коммунально-складских объектов с высокой долей общественных функций (по новому генплану)Возможные варианты использования: Строительство производственно-складских комплексов,	ул.Техническая, лот №4	3 400	20 600 000	6 058,8	окт 19	Собственность	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания	рядом	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1102332825

	административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания Кадастровый номер: 16:50:000000:8034; лот №4 34 сотки									

Источник: Анализ и расчеты ООО «ЦНО «Эксперт»

Таблица 55 ***Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом***

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь	кв.м	1 425,0	1 300	980	3 400
Цена аналога	руб./кв.м		6 846,2	10 102,0	6 058,8
Стоимость земельного участка	руб.		8 900 000	9 900 000	20 600 000
Условия продажи (совершенная сделка или предожение)					
Условия продажи			предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-11,9%	-11,9%	-11,9%
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 899,90	5 337,82
Дату продажи		окт 19	окт 19	окт 19	окт 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 899,90	5 337,82
Переданные имущественные права		собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 899,90	5 337,82
Категория земель		земли населенных пунктогв	земли населенных пунктогв	земли населенных пунктогв	земли населенных пунктогв
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 899,90	5 337,82
Назначение		Под здания и сооружения автотранспортного предприятия	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания	строительство автоцентра, автосервиса, АЗС, объектов торговли/обслуживания.	Строительство производственно-складских комплексов, административных зданий, объектов транспортной инфраструктуры, объектов торговли и сервисного обслуживания
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 899,90	5 337,82
Местоположение, престижность		Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, участок 10	ул.Техническая, лот №2	ул.Габдуллы Тукая, 118	ул.Техническая, лот №4
Корректировка	руб.		1,00	0,92	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 196,81	5 337,82
Площадь		1 425,0	1 300	980	3 400
		0,14	0,13	0,10	0,34
Корректировка	руб.		1,00	1,00	1,00
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 196,81	5 337,82
Коммуникации		условно свободный от коммуникаций	на границе участка	на границе участка	на границе участка
Корректировка	руб.		0%	0%	0%
Общая валовая коррекция	руб.		815	1 202	721
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 196,81	5 337,82
Согласование результатов					
Скорректированная цена	руб.		6 031,46	8 196,81	5 337,82
Итого, руб./кв.м.			**6 522,03**		
Итого			9 294 000		

Определение величины поправок и расчет стоимости.

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Определение величин поправок (корректировок).

1. **Совершенная сделка или предложение**

Величины поправок к ценам определяются на основании анализа рынка (если сопоставимая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в ее цену вносится отрицательная поправка, когда сопоставимая продажа хуже оцениваемого объекта, в ее цену вносится положительная поправка).

Корректировка подразумевала снижение цены аналога на 11,9% при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

2. **Условия рынка (время продажи)**

Поправка на дату продажи может быть применена лишь к уже проданным объектам, поэтому в данной работе для всех объектов аналогов данная корректировка равна 0%.

3. **Переданные имущественные права**

Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что и для объекта оценки передаются право собственности, и для аналогов передаются право собственности, данная корректировка не применяется.

4. **Назначение**

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой земельные участки производственно-административного назначения. Таким образом, корректировки на функциональное назначение не вводилось.

5. **Местоположение, престижность**

Корректировка на местоположение применяется по данным основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 67

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,78	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,72	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,67	0,85
Окраины городов, промзоны	0,74	0,65	0,83
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,72	0,88

6. Площадь

Корректировка на площадь применяется на основе справочника под ред. Лейфера Л. А., «Справочник оценщика недвижимости-2018». «Земельные участки» Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

7. Коммуникации

Все рассматриваемые зоны обеспечены всеми необходимыми городскими инженерными коммуникациями, включая электричество подходящей мощности, газопровод подходящего давления, водопровод, канализация/септик, теплоснабжение/котельные, телефон и пр. Поэтому все земельные участки, предлагаемые к продаже на территории этих зон также могут быть к ним подключены.

Стоимость 1 кв.м объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв.м объектов-аналогов. Веса определялись соответственно (пропорционально) обратным величинам общих валовых коррекций для каждого аналога. Таким образом, аналог, с ценой которого были проведены минимальные корректировки, получал наибольший вес.

18. Согласование результатов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

18.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

18.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключён в расчёте восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Важно отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов[23].

Оценщиком выбрана шестибалльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если подход совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «недостаточной» для обычного доверия результатом данного подхода;

2 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать «ниже средней», не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

3 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «средней», достаточной для обычного доверия результатом данного подхода;

4 балла – если подход удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую оценщик может считать «хорошей»;

5 баллов – полное соответствие подхода критериям данного фактора.

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, равный сумме произведений значений альтернатив и соответствующих ему весов, приведен в таблице 57.

Таблица 56 ***Расчет итоговых весовых коэффициентов***

Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107			
Подход	Доходный	Сравнительный	Затратный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	4	5	1
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	4	5	1
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	4	5	2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	5	1
Итого суммы баллов	14	20	5
Подход применялся	да	да	да
Сумма баллов	39		
Вес подхода, %	36%	51%	13%
Вес подхода округленно, %	36%	51%	13%
Земельный участок			
Подход	Доходный	Затратный	Сравнительный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	5
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	5
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	5
Итого суммы баллов	-	-	20
Подход применялся	нет	нет	да
Сумма баллов	20		
Вес подхода, %	-	-	100%
Вес подхода округленно, %	0%	0%	100%

[23] С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Таблица 57 ***Вывод о стоимости***

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 323	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

19. Общее заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

В результате выполненных работ оценщики пришли к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость единого объекта недвижимости: здания общей площадью 1310,6 кв. м. и земельного участка площадью 1425 кв. м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10 по состоянию на «14» октября 2019 года составила:

№ п/п	Наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом округления)
	Веса	**0,13**	**0,51**	**0,36**	**100,00**	
1	Здание, назначение: нежилое, 2-этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1310,6 кв.м., инв.№15267, лит.Т, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, (Татарстан), г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:107	36 783 325	42 012 375	37 069 236	39 553 068	39 553 070
	Веса	**0,00**	**1,00**	**0,00**	**100,00**	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, площадь 1425 кв. и, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г.Казань, Приволжский район, ул.Владимира Кулагина, участок 10, кадастровый (или условный) номер 16:50:080215:60	не применялся	9 294 000	не применялся	9 294 000	9 294 000
	Итого:					**48 847 070**

Рыночная (справедливая) стоимость:

48 847 070 рублей

Сорок восемь миллионов восемьсот сорок семь тысяч семьдесят рублей

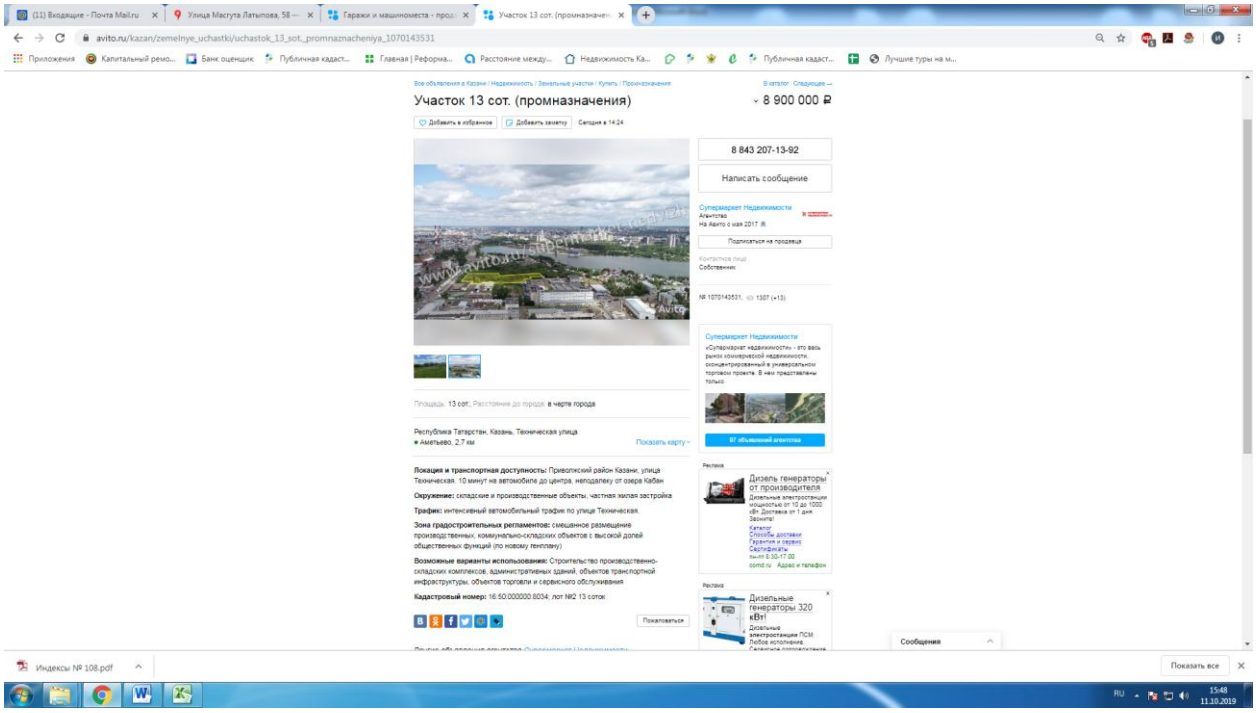
Исполнительный директор
ООО «ЦНО «Эксперт» Р.Р.Зиганшин

Эксперт-оценщик И.П.Носова

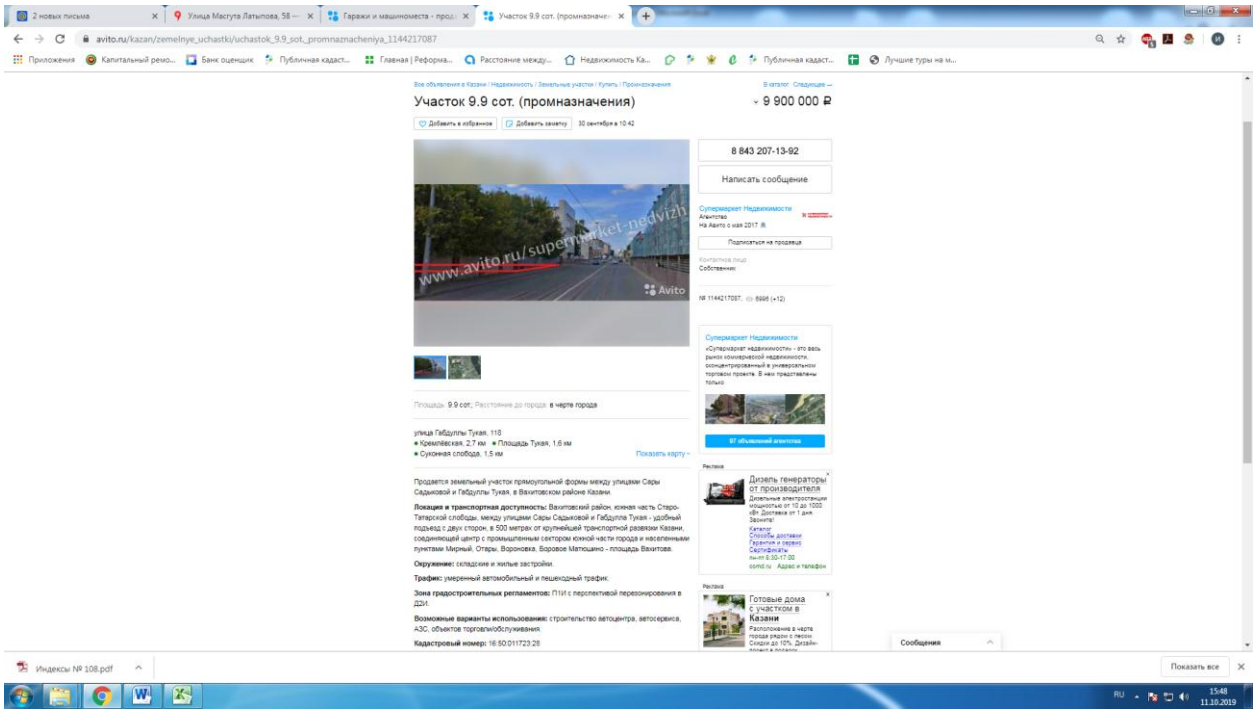
20. Приложение

1.Информация об источниках рыночных данных

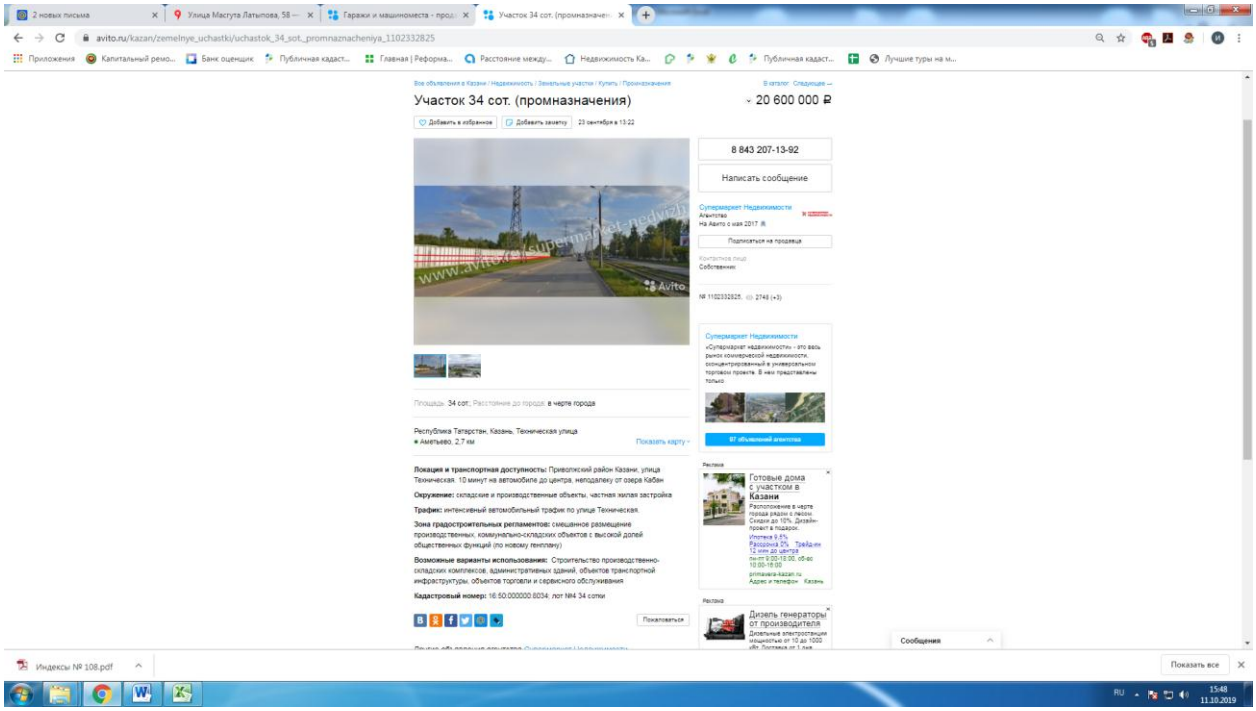
Скриншоты объявлений о продажах



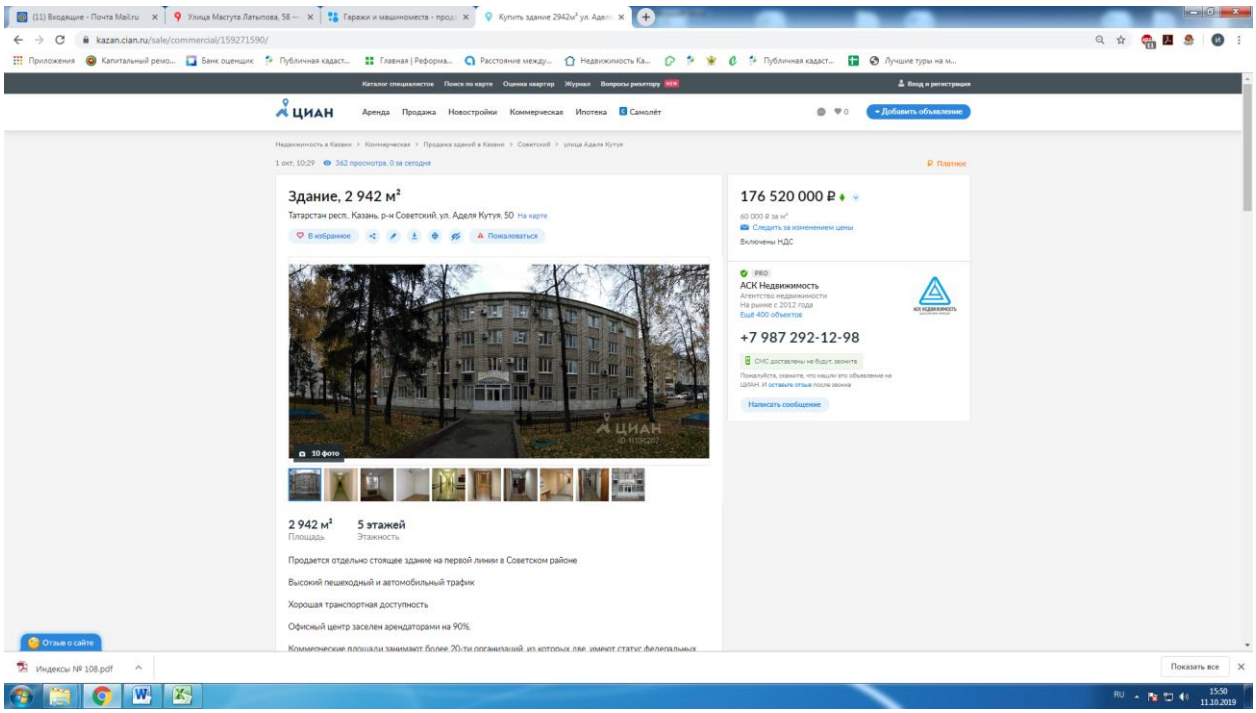
https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._promnaznacheniya_1070143531

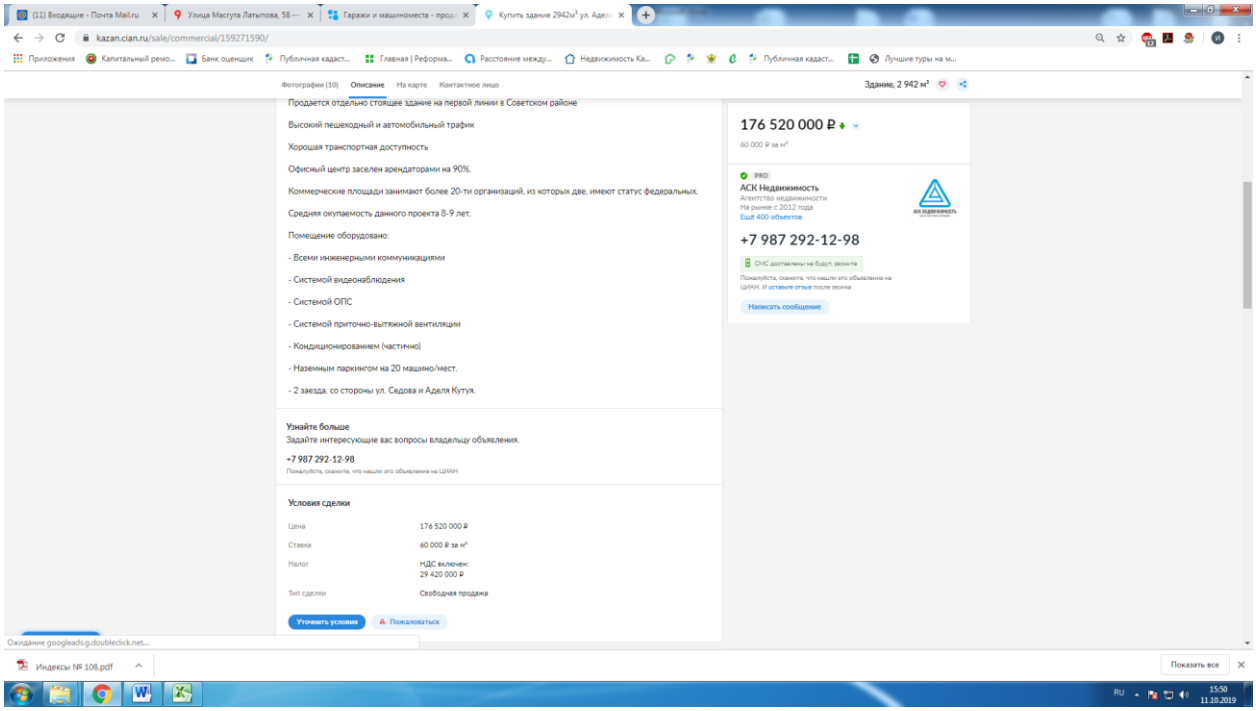


https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_9.9_sot._promnaznacheniya_1144217087

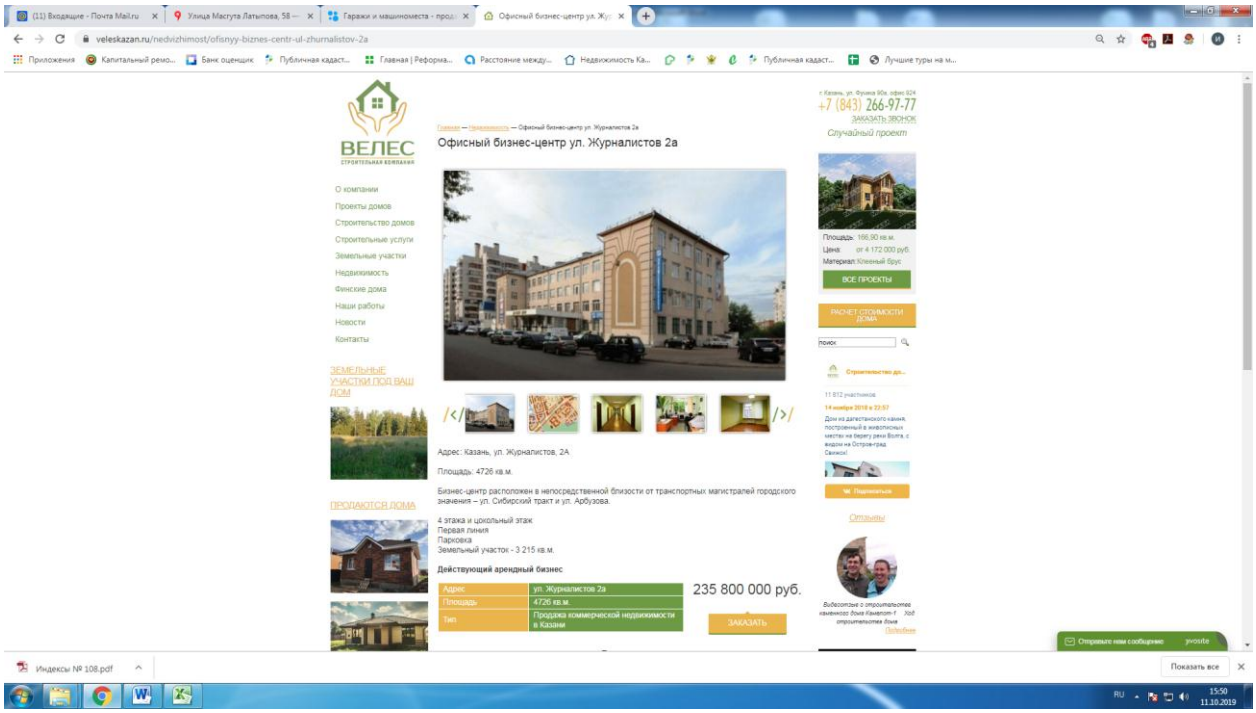


https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_34_sot._promnaznacheniya_1102332825

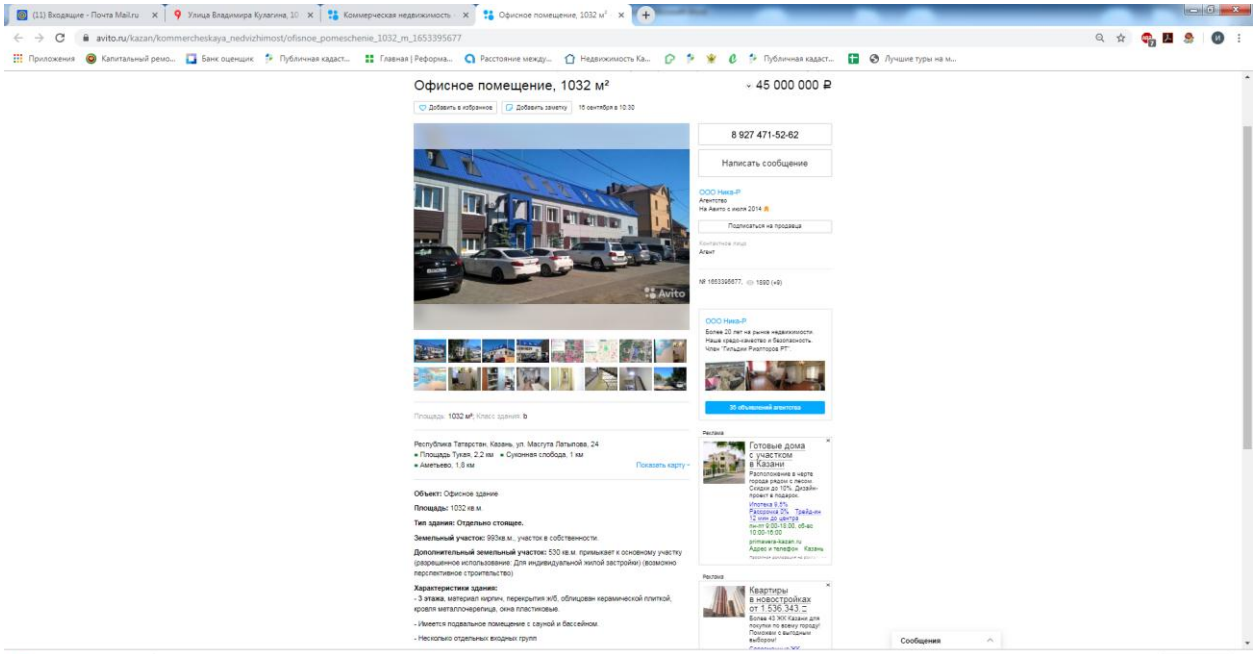


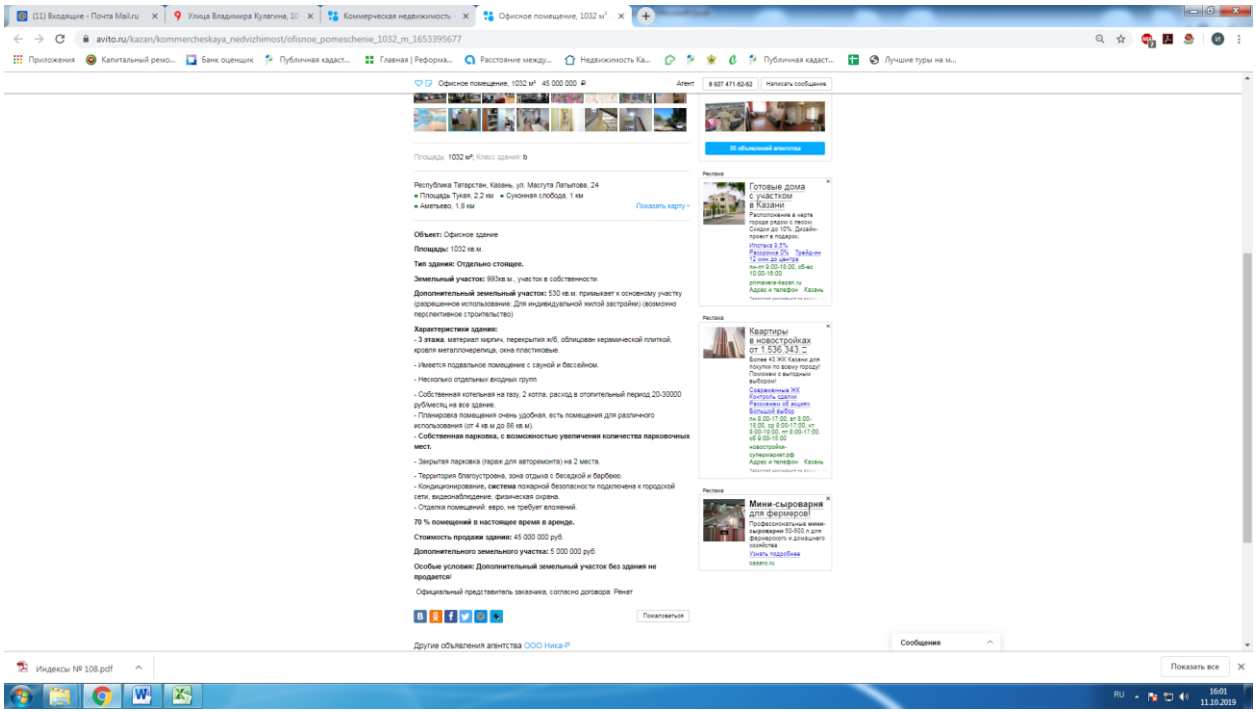


https://kazan.cian.ru/sale/commercial/159271590/

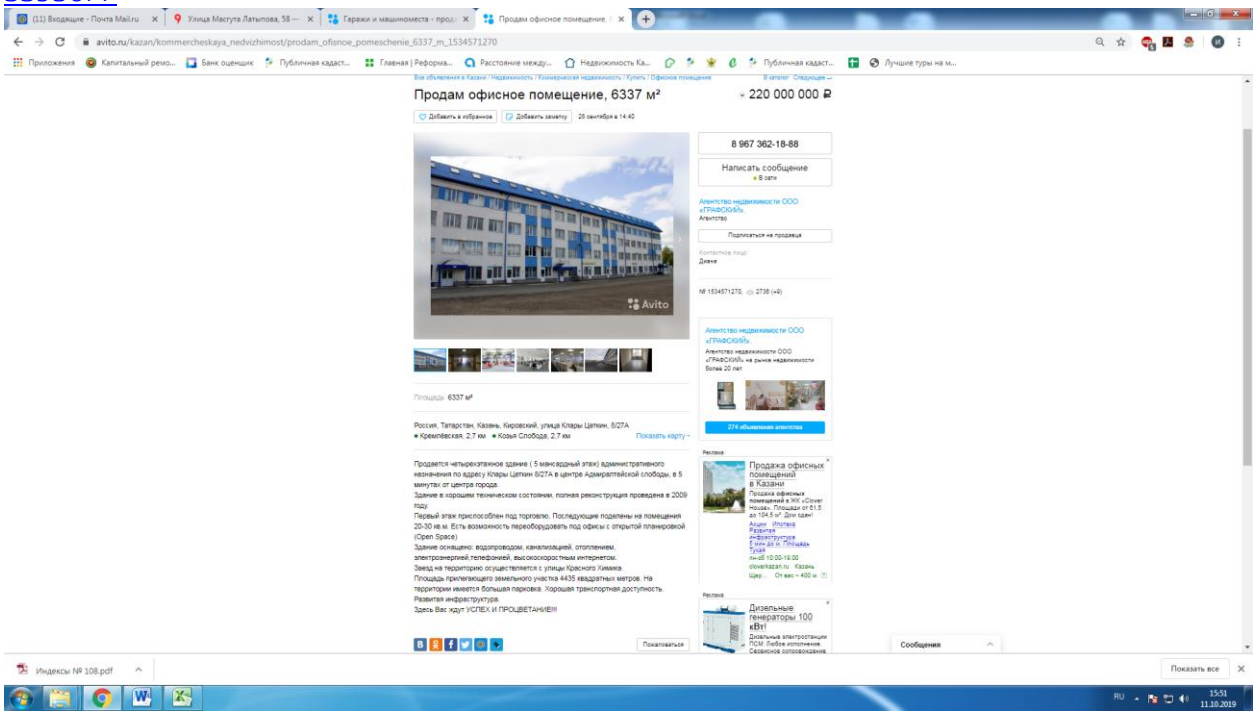


https://veleskazan.ru/nedvizhimost/ofisnyy-biznes-centr-ul-zhurnalistov-2a

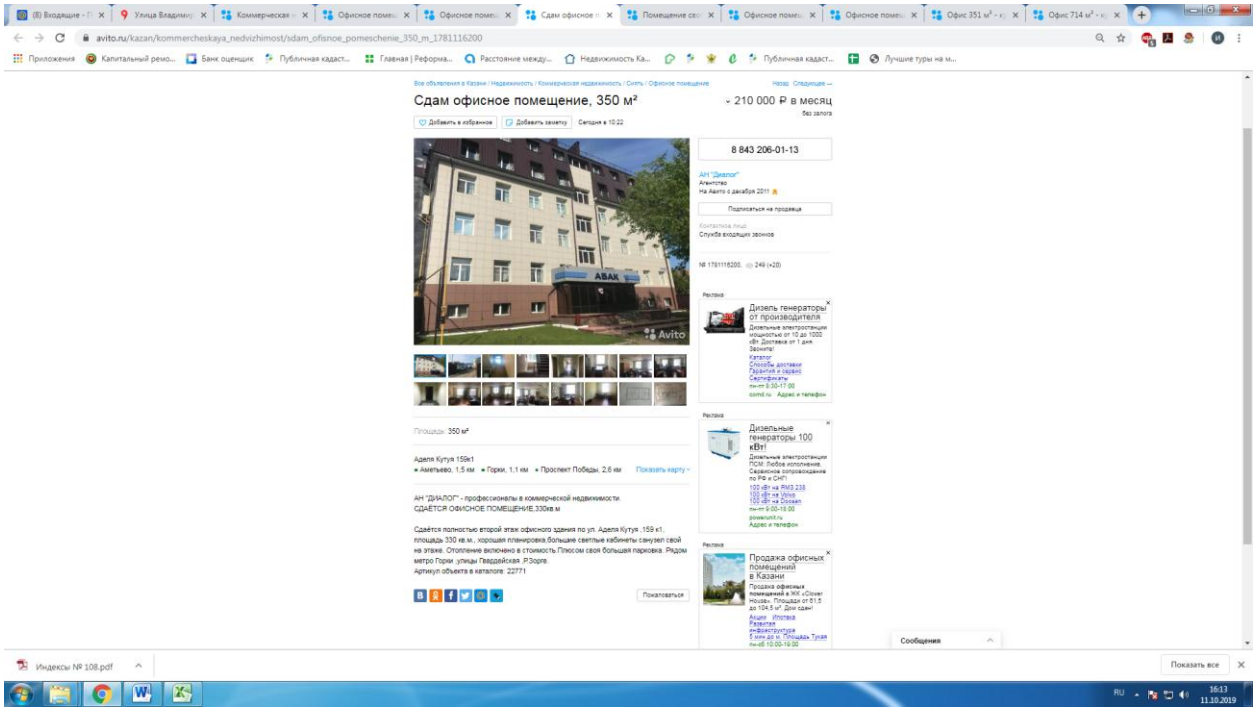

Офисное помещение, 1032 м²
45 000 000 ₽
8 927 471-52-62
Написать сообщение


Офисное помещение, 1032 м²

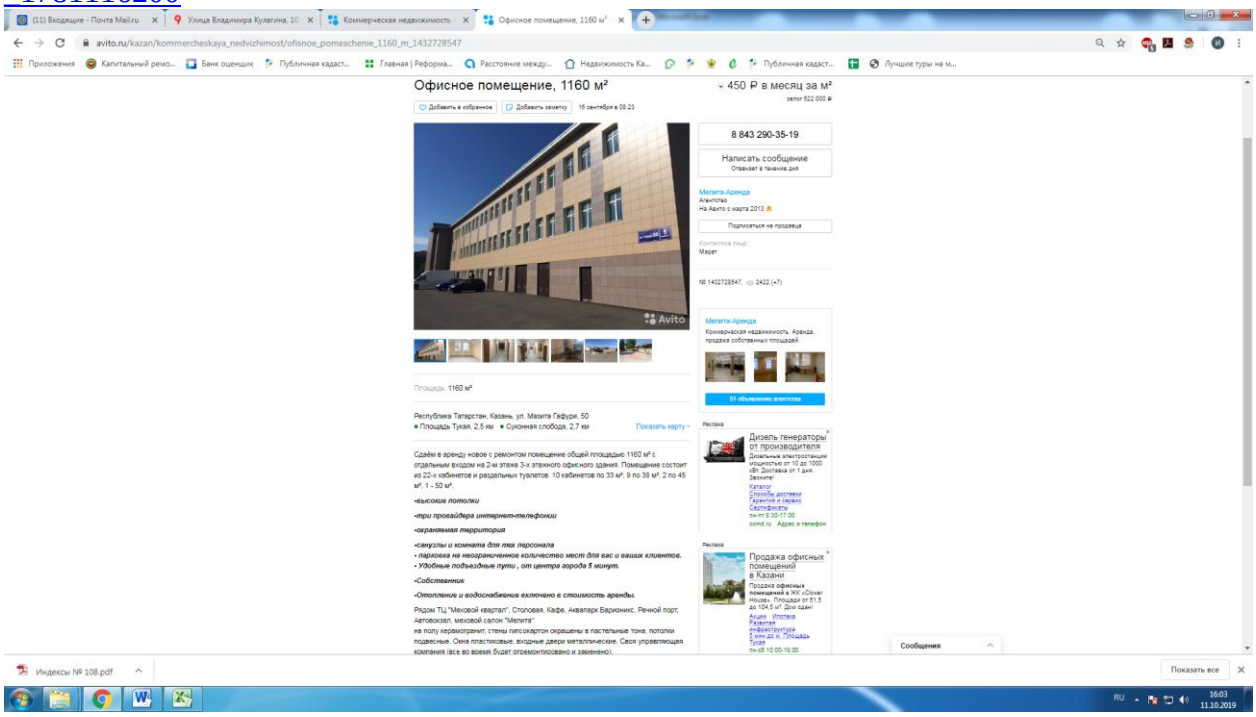
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1032_m_1653395677



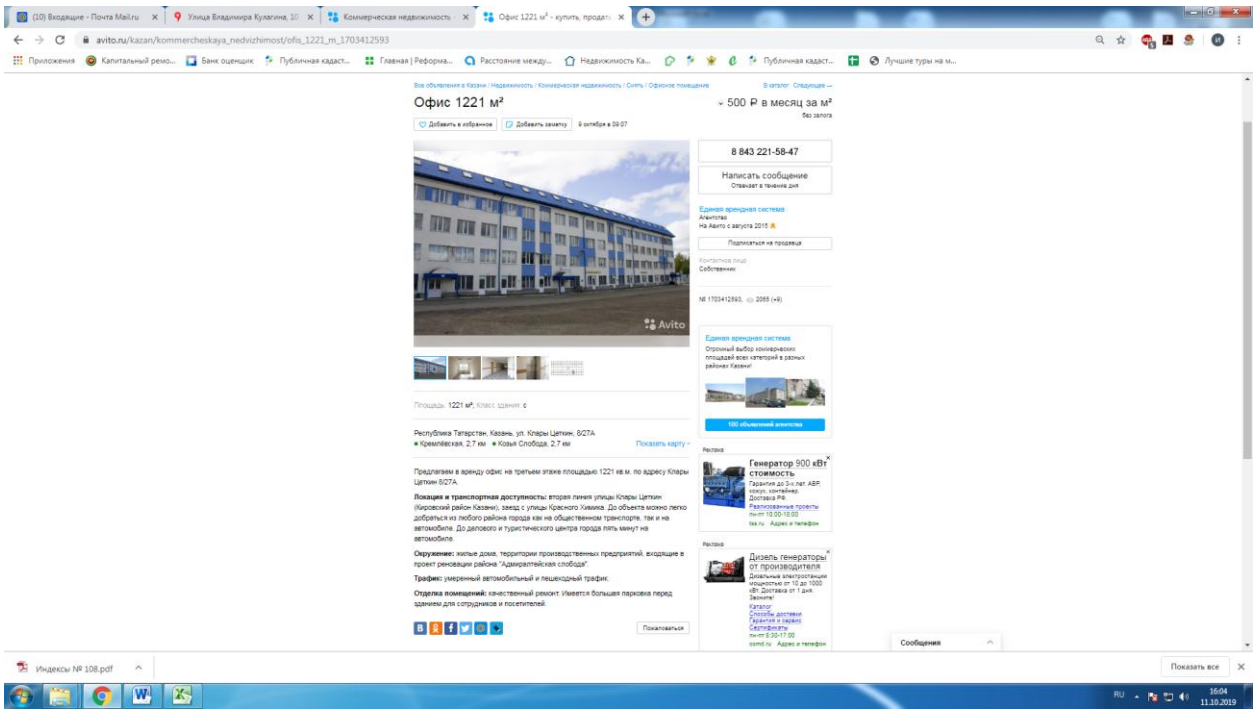
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6337_m_1534571270



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_350_m_1781116200



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1160_m_1432728547



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_1221_m_1703412593

2.Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;
17.09.2011;
24.09.2011

Дата выдачи: 15.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:080215:107

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 2 - этажное с цокольным и мансардным этажами, общая площадь 1319,70кв.м, инв.№ 15267, лит. Т , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Владимира Кулагина, д.10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-341

Государственный регистратор _____ Кузнецова Т. М.
(подпись, м.п.)
16-16-01/243/2010-341

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Кузнецова Т. М.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 540268

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
повторное, взамен свидетельства: 23.08.2010;
17.09.2011;
24.09.2011

Дата выдачи: 15.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 04.08.2010 №1/2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:080215:60

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения автотранспортного предприятия, общая площадь 1425 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, ул. Владимира Кулагина, участок 10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" августа 2010 года сделана запись регистрации № 16-16-01/243/2010-342

Государственный регистратор _____ Кузнецова Т. М.

(подпись, м.п.)

16-16-01/243/2010-342

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 23.08.2010 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Кузнецова Т. М.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 540269

4001-38022

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-653581

1	Кадастровый номер: 16:50:080215:60	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 16:50:080215				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 16:50:080215:55	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 25.03.2005		
7	——				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Владимира Кулагина, участок 10				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Под здания и сооружения автотранспортного предприятия				
11	Площадь: 1425+/-13.21 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 14210912.25				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"	Общая долевая собственность	——	——	
14	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания.				
15	Сведения о природных объектах: ——				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 16:50:080215:59, 16:50:080215:60, 16:50:080215:61, 16:50:080215:62		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:080215:55		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): ——		

инженер 2 категории
(наименование должности)

(подпись)

М.П.

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

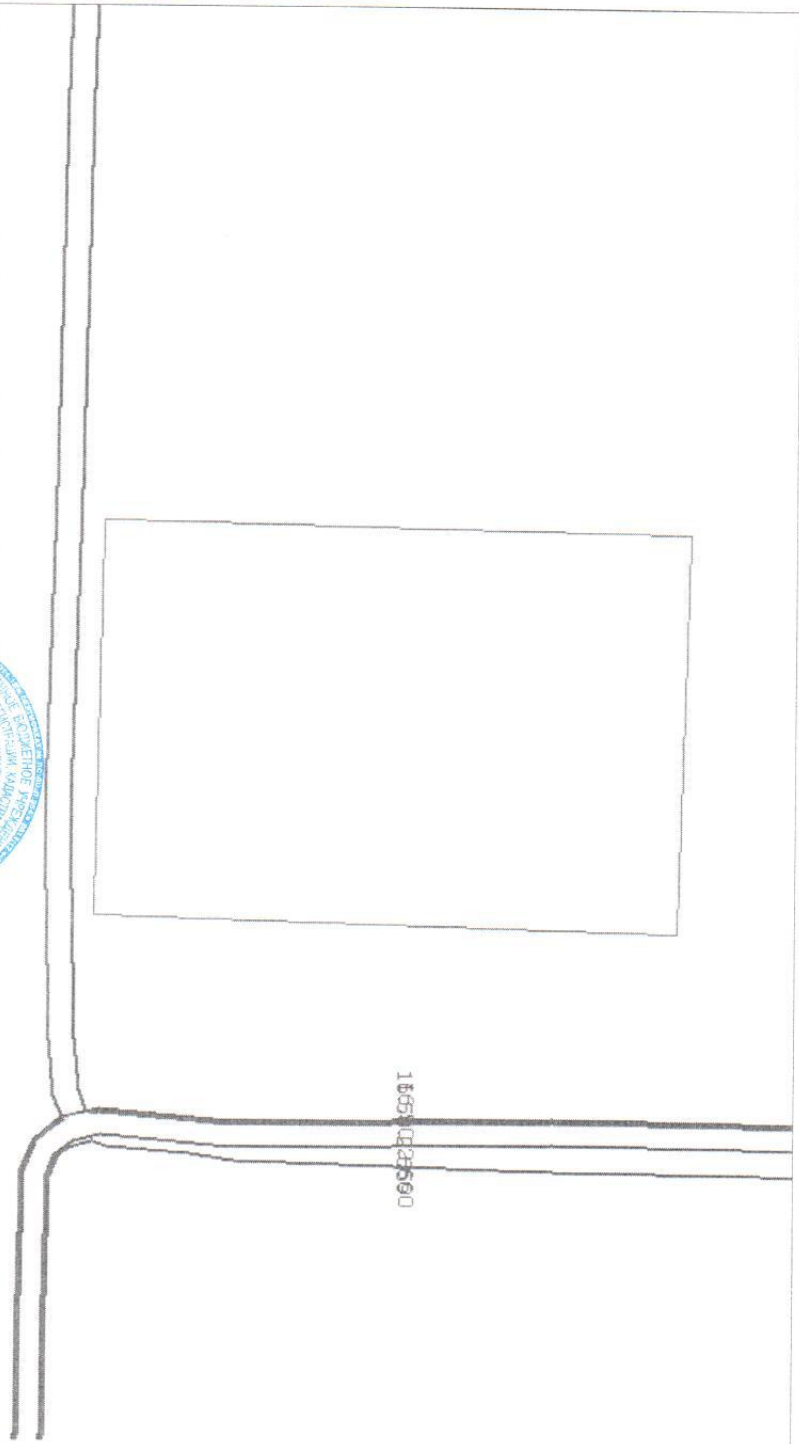
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-653581

1	2	3
Кадастровый номер: 16:50:080215:60	Лист № 2	Всего листов: 2

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5 Масштаб 1:500

Условные знаки: —

инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П.

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"14" ноября 2013 г. № 1600/301/13-653581

1	Кадастровый номер: 16:50:080215:60				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Доверительное управление	ООО Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ"		

инженер 2 категории
(наименование должности)

(подпись)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

М.П.

ул. Кулагина, 10

Всего листов 21

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
	регистрационный №
Титульный лист	(подпись) (инициалы, фамилия) « » г.

1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить √):

☐ о постановке на государственный кадастровый учет здания

☑ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № 16:50:080215:107

☐ о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым №

в связи с образованием части здания

2. Сведения о заказчике кадастровых работ:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ЗАО управляющая компания "ИнвестАРТ Менеджмент"

(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))

Подпись специалист Д.Н. Костягин

Дата « 13 » июля 2012 г.

Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (*при наличии*) Голубева Людмила Николаевна

№ квалификационного аттестата кадастрового инженера ОГРН 1027739346502, свидетельство об аккредитации организации на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства серия РН-1 № 000374 от 14.11.2007

Контактный телефон 8(843)525-44-44

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером
420103, РТ, г.Казань, ул. Мусина, д. 59Г

E-mail: kazan1.rti@tatar.ru

Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Подпись

Дата « 13 » июля 2012 г.

Место для оттиска печати кадастрового инженера

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана здания	Номера листов
1	2	3
1	Исходные данные	3
2	Сведения о выполненных измерениях и расчетах	4
3	Описание местоположения здания на земельном участке	5
4	Характеристики здания	6
5	Заключение кадастрового инженера	7
6	Схема геодезических построений	8
7	Схема расположения здания на земельном участке	9
8	Чертеж контура здания	10
9	Технический паспорт здания (строения)	-

Лист № 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Исходные данные

1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана здания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Технический паспорт здания (строения)	номер: 92:401:002:000084020; дата: 12.12.2011;
2	Кадастровая выписка о земельном участке	номер: 1600/301/12-176951; дата: 25.04.2012;

2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана здания

Система координат МСК-16

№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м	
			X	Y
1	2	3	4	5
1	Самосырово (Пирамида)	1 класс	476426.93	1319634.28
2	Опушка (Пирамида)	2 класс	468282.94	1313076.33
3	Казанская (Пирамида)	2 класс	483242.26	1292424.77
4	Сухая река (Пирамида)	2 класс	488510.60	1302350.71
5	Давлекеево (Пирамида)	2 класс	465131.36	1305142.84

3. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о проверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc."	№16565 Госстандарта России от 22.08.2008 г.	№392 выданное ФГУ "Ростест-Москва" от 05.05.2011 г.

4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано здание

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Сведения о выполненных измерениях и расчетах

1. Метод определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
1	1-10	спутниковых геодезических измерений

2. Точность определения координат характерных точек контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м
1	2	3
1	1-10	Mt вычислена с использованием программного обеспечения Комплект спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры "Javad Navigation System Inc." и расчитана для точки с наибольшей из ожидаемых ошибок, с учетом проведенных расчетов, а также категории земель (земли населенных пунктов) принимается равной величине.Mt=0.10

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Описание местоположения здания на земельном участке

Сведения о характерных точках контура здания

Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	470647.34	1306608.42	0.10
1	2	470647.34	1306611.56	0.10
1	3	470650.22	1306611.56	0.10
1	4	470650.22	1306618.63	0.10
1	5	470647.34	1306618.63	0.10
1	6	470647.34	1306628.57	0.10
1	7	470650.41	1306628.57	0.10
1	8	470650.41	1306636.13	0.10
1	9	470634.01	1306636.13	0.10
1	10	470634.01	1306608.42	0.10
1	1	470647.34	1306608.42	0.10

Лист № 6

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	**Кадастровый номер здания**	16:50:080215:107
2	**Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)**	Инвентарный номер: 92:401:002:000084020 присвоен 12.12.2011 (Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан)
3	**Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание**	16:50:080215:60
4	**Адрес (описание местоположения) здания**	-
	Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан (Татарстан)
	Муниципальное образование	городской округ Казань
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	г. Казань
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Владимира Кулагина
	Номер дома	д. 10
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5	**Назначение здания**	Нежилое здание
6	**Количество этажей здания**	4
	в том числе подземных	1
7	**Материал наружных стен здания**	Кирпичные
8	**Год ввода здания в эксплуатацию**	-
	Год завершения строительства здания	1960
9	**Общая площадь здания (Р), м^2**	1310.6

Лист № 7

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

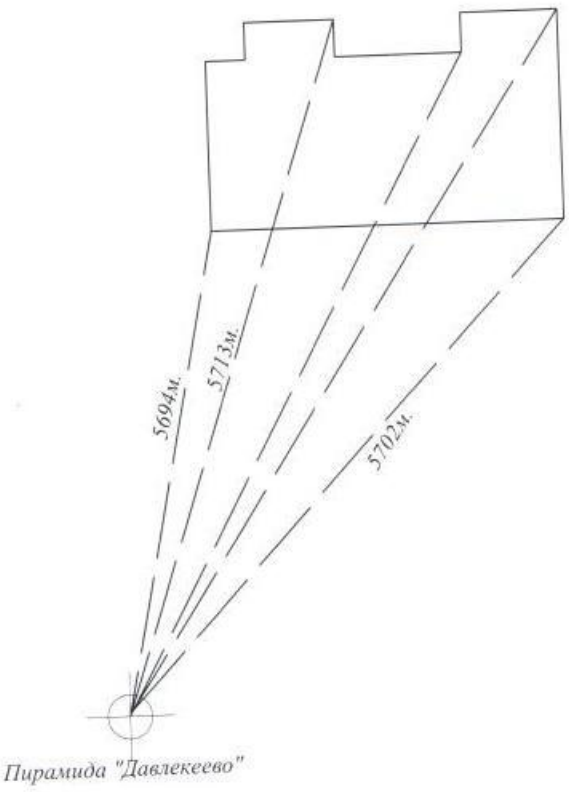
Заключение кадастрового инженера

Изменение объекта учета: изменение площади, изменение этажности. Согласно кадастрового учета общая площадь здания составляет 948.4 кв.м., количество этажей 2, количество подземных этажей 1. Фактически здание трехэтажное с цокольным этажом (цокольный этаж подземный). Увеличение общей площади на 362.2 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и возведения мансардного этажа. существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Индивидуальное наименование объекта: Здание.

Лист № 8

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



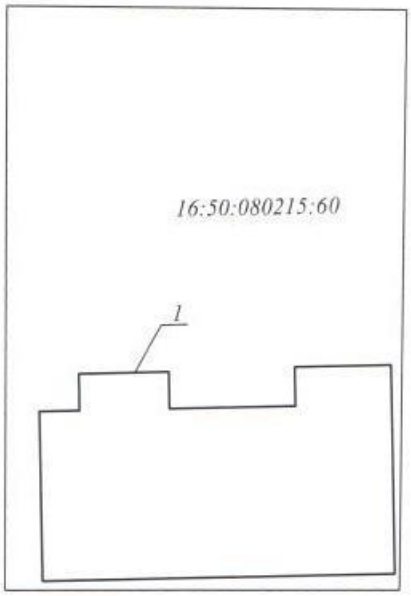
Условные обозначения :

- Граница контура здания
- Пункт опорно-межевой сети
- *Пирамида "Давлекеево"* - Подпись к пункту опорно-межевой сети
- Направление от пункта ОМС до характерной точки контура здания
- *5694 м.* - Значение расстояния по направлению от пункта ОМС до характерной точки контура здания

Лист № 9

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания на земельном участке



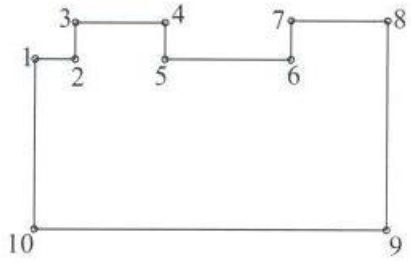
Условные обозначения :

1	-	Номер контура
	-	Контур здания
	-	Граница земельного участка
16:50:080215:60	-	Кадастровый номер земельного участка

Лист № 10

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания



Масштаб 1 : 500

Условные обозначения :

- Контур здания
- Характерная точка контура здания,положение которой определено в ходе выполнения кадастровых работ
- 3 - Номер характерной точки контура здания

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Отделение по г. Казани
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
(вид объекта учета)
Здание
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Республика Татарстан**	
Район		
Муниципальное образование	**тип**	**городской округ**
	наименование	**Казань**
Населенный пункт	**тип**	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	**тип**	**улица**
	наименование	**Владимира Кулагина**
Номер дома	**10**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**Т**	
Иное описание местоположения		
Инвентарный номер	**92:401:002: 000084020**	

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

Паспорт составлен по состоянию на 12 декабря 2011 г.

Зам.начальника отделения по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан — (подпись) — Голубева Л.Н. (Фамилия И.О.)

М.П.

2.

Ситуационный план

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО
Л.Н. ГОЛУБЕВА

Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Зам.начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	*Голубева Л.Н.*		30.03.2012г.	Адрес объекта	Лист	*1*
				Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10	Листов	*1*
	ФИО	Подпись			Масштаб	*1:500*

3

I. Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, организации	Документы,устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи(расшифровка подписи)
1	2	3	4	5

II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая			
		436,6						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	канализация	Отопление					центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стацион	Литера	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с центральным водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
1310,6	1310,6		1310,6										1310,6				Т	

4

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование По назначению

Количество мест(мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, (кв.м)	Высота, (м)	Объем, (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Т	Здание (этаж - цокольный)		412.2	2,66	1096
	Здание (этаж - 1, 2, мансардный)		418.2	8,69	3634
	вход в цокольный этаж		8.5		
	крыльца		9.9		
		Всего по объекту недвижимости:	848.8		4730

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Т Год постройки 1960 Число этажей 3 Сборник № 28

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки Таблица № 90-а

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конст. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7 х гр.8)	Текущие изменения, износ в %	
									Элемента	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный ленточный	Трещины. усадка	6	1	6	50	3.00		
2	Стены, перегородки	Кирпичные	Трещины	26	1	26	50	13.00		
3	Перекрытие	Железобетонные плиты	Трещины	8	1	8	50	4.00		
4	Крыша	Металлическая	В 2011 г. был произведен ремонт	11	1	11	0	0.00		
5	Полы	Керамическая плитка	В 2011 г. был произведен ремонт	9	1	9	0	0.00		
6	Проемы	Двери внутренние филёнчатые Двери наружные металлические	В 2011 г. был произведен ремонт	10	1	10	0	0.00		
7	Отделочные работы	Отделочный слой панелей Штукатурка Окраска	В 2011 г. был произведен ремонт	6	1	6	0	0.00		
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Канализация: Центральная Отопление: От кварт.котел Водопровод: От центральной сети Электроснабжение: Центральное	В 2011 г. был произведен ремонт	19	1	19	0	0.00		
9	Прочие работы			5	0	0	0	0.00		
			Итого:	100	X	95	X	20		

% износа приведённый по формуле: (гр.9 х 100):гр.7 = (20 X 100)/95.00 = 21%

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

6

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№	Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7 х гр.8)	Текущие изменения, износ в %	
										Элемента	К строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты										
2	а)наружные и внутренние капитальные стены										
	б)перегородки										
3	Перекрытия	чердачные									
		междуэтажные									
		подвальные									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	Оконные									
		Дверные									
7	Отделочные работы	Наружная отделка									
		Внутренняя отделка									
8	Сантитарно технические устройства	Отопление									
		Водопровод									
		Канализация									
		гор. Водоснабжени									
		ванны									
		Электро-освещение									
		газоснабжение									
		Напольные электроплиты									
		Телевидение									
		Сигнализация									
		Мусоропровод									
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифт									
9	Прочие работы										
				Итого		x		x			

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\%износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}}$ =

8

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

Наименование конструктивных элементов	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправ	Количество(объем куб м, площадь	Восстановительная стоимость в руб	% износа	Действительная стоимость в руб
						Удельный вес	на группу капитальности		1984 и 1991					
Т	Здание	28	90-а	куб. м.	24.90	0,95			1.867	23.66	4730	208940	21	165063
										Итого:		208940		165063

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО

Л.Н. ГОЛУБЕВА

9

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты															
Стены и перегородк															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

Наименование конструктивных элементов	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	лит.	Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты															
Стены и перегородк															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого				X					X					X	
физический износ			физический износ					физический износ							

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость измерителя с поправкой	Количество(объем куб м. площадь кв м.)	Восстановительная стоимость в руб	% износа	Действительная стоимость в руб
						Удельный вес	на группу капитальности		1984 и 1991					
										Итого:				

С ОТ[illegible]ЛЛОМ СВЕР[illegible]

Л.В. ГОЛУБЕВА

10

XIII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина(м)	ширина,высота(м)									
										Итого			

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания		Служебн. построй		Сооружения		Всего	
	восстано-вит.	действит.	восста но-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.	восстано-вит.	действит.
1991	208940	165063					208940	165063

Паспорт выдан: 30 марта 2012г.

Зам.начальника отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"- Федеральное БТИ по Республике Татарстан М.П.

подпись — Голубева Л.Н. Ф.И.О.

Работу проверил — подпись — Патрушева Н.Н. Ф.И.О. — 30 марта 2012г. дата

Работу выполнил — подпись — Уртякова А.И. Ф.И.О. — 30 марта 2012г. дата

Особые отметки:

Изменение объекта учета: изменение площади, изменение этажности. Согласно кадастрового учета общая площадь здания составляет 948.4 кв.м., количество этажей 2, количество подземных этажей 1. Фактически здание трехэтажное с цокольным этажом (цокольный этаж подземный). Увеличение общей площади на 362.2 кв.м. произошло за счет внутренней перепланировки и возведения мансардного этажа. Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

С ОРИГИНАЛОМ СВЕРЕНО Л.Н. ГОЛУБЕВА

15

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

расположенного в городе (поселк Казань г По улице (пер.) Владимира Кулагина ул дом № 10

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

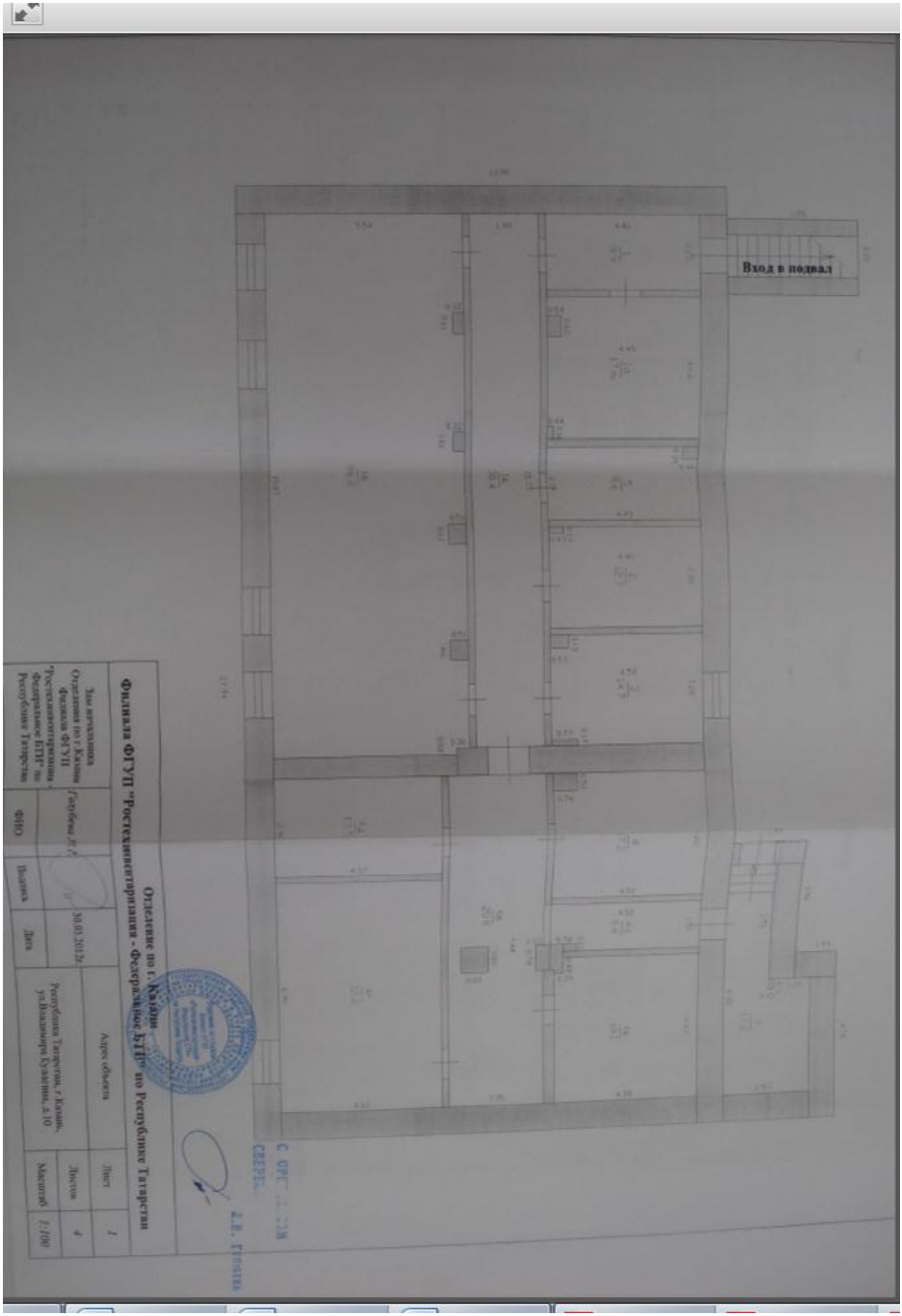
Литера поэтажу	Этаж (начиная с первого этажа и кончая мезонином)	Номер помещения (квартиры, торгового, складского и т.д.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т.д.	Название частей помещения (жилая комната,	Общая площадь здания	жилые: площадь всех частей помещения	жилые: в т.ч. площадь: общая площадь квартиры	жилые: в т.ч. площадь: из них: жилая	жилые: в т.ч. площадь: из них: подсобная	лоджий, балконов, терасс, веранд, кладовых, с коэфф.	Промышленные (производственные): основная	Промышленные: вспомогательная (подсобная)	Складские: основная	Складские: вспомогательная (подсобная)	Канцелярские: основная	Канцелярские: вспомогательная (подсобная)	Предприятия общественного питания: основная	Предприятия общ. питания: вспомогательная (подсобная)	Лечебно-санитарных учреждений: основная	Лечебно-санитарных: вспомогательная (подсобная)	Торговые: основная	Торговые: вспомогательная (подсобная)	Культурно-просветит учреждений: основная	Культурно-просв.: вспомогательная (подсобная)	Гаражей: основная	Гаражей: вспомогательная (подсобная)	Театров и зрелищных учреждений: основная	Театров: вспомогательная (подсобная)	Школьные: основная	Школьные: вспомогательная (подсобная)	Учебно-научных учреждений: основная	Учебно-научных: вспомогательная (подсобная)	творческих, мастерских, художников и скульпторов: основная	творческих: вспомогательная (подсобная)	предприятия бытового обслуживания: основная	предприятия быт. обслуживания: вспомогательная (подсобная)	служебных: основная	служебных: вспомогательная (подсобная)	прочие		Назначение не определено	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	43	43	44	45
Т	1		1	Кабинет	18,8										18,8																											2,57	18,8	
			2	Туалет	1,2											1,2																											1,2	
			2а	Умывальник	1,3											1,3																											1,3	
			2б	Умывальник	1,3											1,3																											1,3	
			2в	Туалет	1,3											1,3																											1,3	
			2г	Кладовая	1,8											1,8																											1,8	
			3	Коридор	46,7											46,7																											46,7	
			4	Кабинет	27,4										27,4																												27,4	
			10	Кладовая	25,6											25,6																											25,6	
			11	Кладовая	4,1											4,1																											4,1	
			11а	Туалет	1,2											1,2																											1,2	
			11б	Умывальник	1,3											1,3																											1,3	
			11в	Умывальник	1,3											1,3																											1,3	
			11г	Туалет	1,3											1,3																											1,3	
			12	Коридор	19,5											19,5																											19,5	
			12а	Коридор	7,0											7,0																											7,0	
			16	Кладовая	5,1											5,1																											5,1	
			17	Кабинет	77,5										77,5																												77,5	
			18	Кабинет	53,8										53,8																												53,8	
			20	Лест. клетка	13,3											13,3																												
			21	Лест. клетка	16,2											16,2																												
				Итого по этажу "1"	327,0										177,5	149,5																												

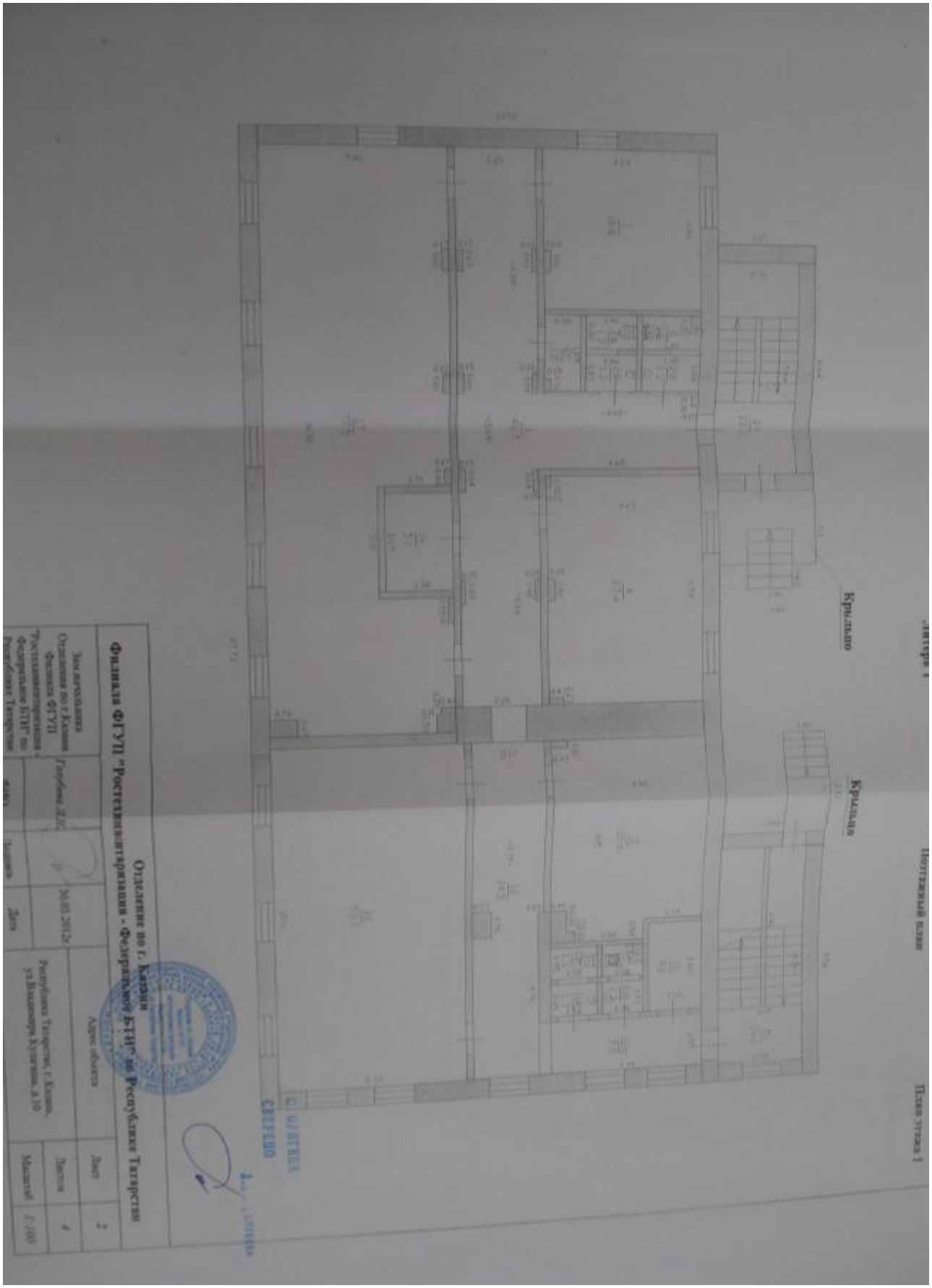
СВЕРЕНО С ОРИГИНАЛОМ
И.Н. ГОРЛЕЕВА

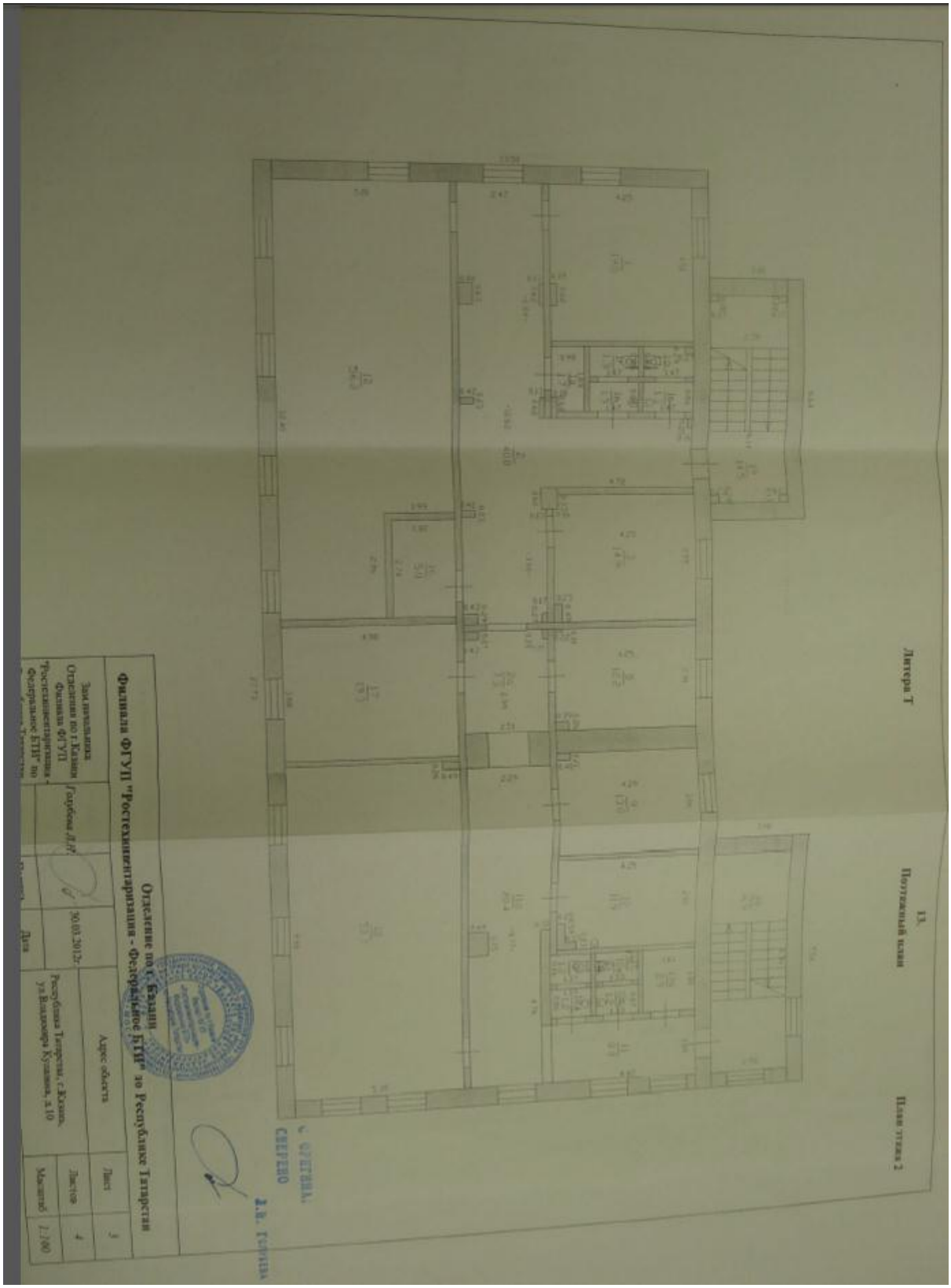
| | | |

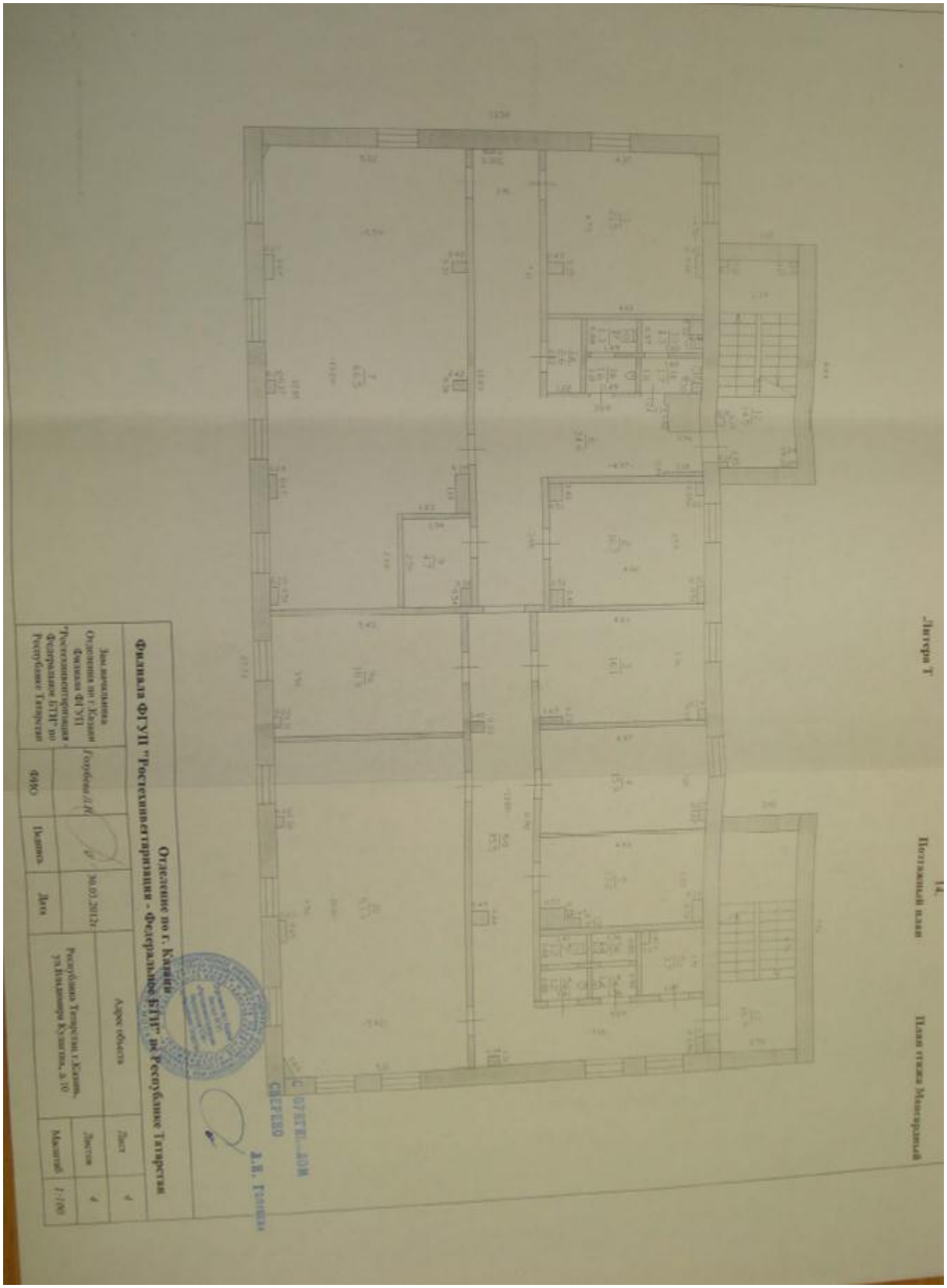
| | | |

в данном документе
пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
21 (двадцать один) листов
Ф. И. О. Голубева Л.Н.


Вход в подвал
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Лист
1
Листов
4
Масштаб
1:100
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
Дата
30.03.2012г
Подпись
ФИО
Глубова И.Ф.
Зам начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан


Литера Г
Крыльцо
Крыльцо
Поэтажный план
План этажа 1
ОГЛЕТЕХ
СЕРГЕЙ
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Заказчик
Отделение по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Адрес объекта
Республика Татарстан, г. Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
Лист 2
Листов 4
Масштаб 1:100
30.03.2012


Литера Т
13.
Подземный этаж
План этажа 2
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Лист
3
Листов
4
Масштаб
1:100
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
30.03.2012г.
Дата
Заместитель Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по
Горбенко Д.В.
СЕВЕРО


Литера Т
14.
Поэтажный план
План этажа Мезонин
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владимира Кулагина, д.10
Лист
4
Листов
4
Масштаб
1:100
30.03.2012г.
Дата
Подпись
ФИО
Заместитель Начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
СВЕРЕНО

Вход в подвал
Отделение по г. Казани
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Зам начальника Отделения по г.Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Голубева Л.Н.
ФИО
Подпись
Дата
30.03.2012г
Адрес объекта
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Владмира Кулагина, д.10
Лист
1
Листов
4
Масштаб
1:100

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:080215
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 92:401:002:000084020, Инвентарный номер: 15267, Кадастровый номер: 16:50:000000:0:18811, Условный номер: 16-16-01/062/2007-107
Адрес:	Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул Владимира Кулагина, д 10
Площадь, м²:	1310.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1960
Год завершения строительства:	1960
Кадастровая стоимость, руб.:	50870899.68

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.04.2019 г., поступившего на рассмотрение 13.04.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080215:60
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с площадью 1319.7 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ситдиков Никита Леонидович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 16-16-01/243/2010-341 от 23.08.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.01.2013
	номер государственной регистрации:		1616-01/243/2010-341
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 25.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ЗПИФ рентный "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.10.2012, дата регистрации 06.12.2012, №16-16-15/032/2012-249; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 26.01.2010; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт" от 05.05.2009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 18.06.2009; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 11.12.2012 №1427-94156620-4; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 06.05.2010; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 09.11.2012; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым

		паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 21.07.2011
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

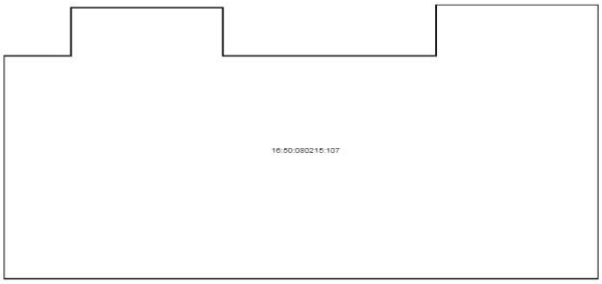
Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	470647.34	1306608.42	данные отсутствуют	0.1		
2	470647.34	1306611.56	данные отсутствуют	0.1		
3	470650.22	1306611.56	данные отсутствуют	0.1		
4	470650.22	1306618.63	данные отсутствуют	0.1		
5	470647.34	1306618.63	данные отсутствуют	0.1		
6	470647.34	1306628.57	данные отсутствуют	0.1		
7	470650.41	1306628.57	данные отсутствуют	0.1		
8	470650.41	1306636.13	данные отсутствуют	0.1		
9	470634.01	1306636.13	данные отсутствуют	0.1		
10	470634.01	1306608.42	данные отсутствуют	0.1		
1	470647.34	1306608.42	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
13.04.2019 № 99/2019/256745827			
Кадастровый номер:		**16:50:080215:107**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, подвалы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.03.000.0006	673,12		1342,62	223,28	746,46	299,87		746,46	596,15	596,15	673,12	874,25	263,22	153,57	179,35	98,74		7466,38
	9,02%		17,98%	2,99%	10,00%	4,02%		10,00%	7,98%	7,98%	9,02%	11,71%	3,53%	2,06%	2,40%	1,32%		100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Этажность: 3 - Высота, м: 4,4 **КС-1**

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Перегородки — кирпичные / оштукатуренные / из бетонных или гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Деревянные стропила / оцинкованная кровельная сталь
ПОЛЫ — Деревянные / цементные / асфальтовые / мозаичные / керамическая плитка

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0007	до 10000		Econom	руб. на 1 м²	9 767

	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, подвалы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.03.000.0007	490,14		1854,90	490,14	877,88	585,27		1075,40	976,64	782,77	490,14	907,30	694,91	102,37	365,96	73,34		9767,15
	5,02%		18,99%	5,02%	8,99%	5,99%		11,01%	10,00%	8,01%	5,02%	9,29%	7,11%	1,05%	3,75%	0,75%		100,00%

Общественные здания

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

© КО-ИНВЕСТ 2016

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ

Разной этажности - Высота, м: 4,4 **КС-1**

ОПИСАНИЕ:

В графе «Электроснабжение» учтены лифты

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:

ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные
ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит
ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные
КРОВЛЯ — Два слоя рулонная
ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008	Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5	*до 10000		Econom	руб. на 1 м³	10 539
ruO3.03.000.0009	Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7	*до 15000		Econom	руб. на 1 м³	11 812

	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, подвалы	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.03.000.0008	420,8		2107,2	632,8	947,6	632,8		1265,7	1053,6	738,8	526,8	684,0	845,2	95,1	501,0	87,9		10539,4
	3,99%		19,99%	6,00%	8,99%	6,00%		12,01%	10,00%	7,01%	5,00%	6,49%	8,02%	0,90%	4,75%	0,83%		100,00%
ruO3.03.000.0009	354,7		2480,5	592,5	1064,5	709,8		1298,7	1064,5	826,7	709,8	153,6	954,9	116,9	1353,5	131,8		11812,3
	3,00%		21,00%	5,02%	9,01%	6,01%		10,99%	9,01%	7,00%	6,01%	1,30%	8,08%	0,99%	11,46%	1,12%		100,00%

3.Информационное письмо из СРО о не применении в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности, которого составляет не менее трех лет;

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

Выписка № 24545
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Носовой Ирины Петровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Носова Ирина Петровна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 17.08.2015 года за регистрационным номером № 1757

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

1) **Оценщик работает в ООО "Центр независимой оценки "Эксперт" (основное место работы) в должности эксперта-оценщика, имеет общий стаж работы – с 2006 г., стаж работы в оценочной деятельности – с 2006 г. (источник информации – трудовая книжка, представленная Оценщиком);**
2) **Документ, подтверждающий получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности: диплом 060005887 от 13.01.2015 г. выдан Университетом управления "ТИСБИ" . Так же был получен квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 007177-1 от 29.03.2018 г. по направлению "Оценка недвижимости" (источник информации – данные Оценщика);**
3) **За последние два года Оценщик подписал 117 (Сто семнадцать) отчетов:**
   - 108 отчетов об оценке недвижимости;
   - 6 отчетов об оценке земельного участка;
   - 2 отчета об оценке предприятия или его части;

- 1 отчет об оценке машин и оборудования;

4) **Жалобы на нарушение Оценщиком требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики в Ассоциацию не поступали;**
5) **Меры дисциплинарного воздействия Ассоциацией не применялись;**
6) **По итогам плановой проверки, проведенной Ассоциацией в 2018 г., нарушений требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности не выявлено;**
7) **Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда отсутствуют.**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.07.2018 г.

Дата составления выписки 09.07.2018 г.

Начальник отдела реестра Д.А. Буравцева

4.Документы оценщика

Диплом

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца - о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования (наименование)

ЧОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

(наименование программы)

Итоговая аттестационная комиссия решением от «13» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)

Ректор

М. П.

Казань 2015 год

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 11.06.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Президент А. В. Каминский

000605

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007177-1 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

004404 - КА1

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-074802/19

«27» сентября 2019 г. **г. Казань**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Носова Ирина Петровна**
Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«03» октября 2019 года по «02» октября 2020 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **10 149,04 (Десять тысяч сто сорок девять и 04/100) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **17.10.2019 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

КОПИЯ ВЕРНА

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3.3.9.5.0.4.3 Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Носова Ирина Петровна

От Страхователя: _____ И.П. Носова

Генеральный директор ООО „Ц. НО „Эксперт"
А.Ф. Гайнеддинов

«Центр независимой оценки «Эксперт»

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ О.А. Сусарова
Начальник отдела страхования специальных рисков филиала в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 18 от 10.12.2018 г.

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-548-074802/19

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-548-074802/19 от «27» сентября 2019 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Носова Ирина Петровна** Паспортные данные: серия 8803, номер 663651, выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Химиков, дом 45А, кв. 122
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«03» октября 2019 года по «02» октября 2020 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-548-074802/19 от «27» сентября 2019 г.
СТРАХОВЩИК:	**Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

КОПИЯ ВЕРНА

Начальник отдела страхования специальных рисков филиала в Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 18 от 10.12.2018 г.

О.А. Сусарова

Место выдачи: *г. Казань* *Дата выдачи:* *27 сентября 2019 г.*

«Центр независимой оценки «Эксперт»

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
Тел.: +7 (495) 956 77 77
Факс: + 7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
Tel.: +7 (495) 956 77 77
Fax: +7 (495) 641 41 14
www.ingos.ru, E-mail: ingos@ingos.ru
Telex: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU

Генеральный директор ООО «ЦНО «Эксперт» А.Ф. Гайнетдинов

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

Страховое публичное акционерное общество

Insurance company

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.

«31» октября 2018 г.

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»** Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	**С «09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **100 000 000** (Сто миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором №433-548-072740/18 от «31» октября 2018 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Тютова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

117997, Россия, Москва, ГСП-7, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
+7 (495) 956 77 77

12-2, Pyatnickaya st., GSP-7, Moscow, 117997, Russia
+7 (495) 956 77 77

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-072740/18

«31» октября 2018 г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт»** Юридический адрес: 420073, г. Казань, ул. Аделя Кутуя, д. 44А ИНН 1660085370
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«09» ноября 2018 года по «08» ноября 2019 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.** 4.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **34 500 (Тридцать четыре тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«22» ноября 2018 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«09» ноября 2016 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017 г. (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страхователь _____ Страховщик _____

Страховое публичное акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ЦНО «Эксперт»

От Страхователя: _____ Р.Д. Сафин

Генеральный директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 09.01.2018 г.

ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА - ЭКСПЕРТИЗА - КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420081, г. Казань, ул. Тулпар, д.3А, офис 2
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45
e-mail: expert_cie@mail.ru
сайт: www.expert-cno.ru

ДОВЕРЕННОСТЬ № 23

город Казань, второе апреля две тысячи девятнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт», в лице Генерального директора Гайнетдинова Айрата Фархетдиновича, действующего на основании Устава, настоящей доверенностью поручает исполнительному директору Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» Зиганшину Руслану Равильевичу (паспорт серии 92 05 № 350943, выдан 27 марта 2004 года, УВД Кировского р-на г.Казани, № подр. 162-061., зарегистрирован по адресу: 420025, Татарстан Респ, Казань г, Мамадышский тракт, дом № 8, кв.12) (далее по тексту - Поверенный), действовать от имени и представлять интересы Общества, вести от его имени и в его интересах все дела с его участием во всех государственных органах и организациях,

Подписывать любые необходимые договоры в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия, за исключением: договор займа, кредитный договор, договор залога, договоры купли-продажи, в том числе купли-продажи недвижимости, предприятий, договор поставки, договор мены, договор дарения, договор ренты, договор аренды, договор безвозмездного пользования, договор на выполнение проектных и изыскательных работ, договор на выполнение научно-исследовательских и опытно конструкторских работ, договор перевозки, транспортной экспедиции, договор финансирования под уступку денежного требования, договор банковского вклада, договор хранения, договор страхования, договор поручения, действия в чужом интересе без поручения, договор комиссии, договор агентирования, договор доверительного управления имуществом, договор участия в долевом строительстве, договор коммерческой концессии.

Представительская деятельность: быть представителем и осуществлять переговоры, встречи, поиск партнеров;

Получать и отправлять грузы, другие материальные ценности в рамках деятельности ОП;

Подписывать следующие документы в рамках деятельности ОП: кассовые документы (приходные, расходные кассовые ордера, кассовую книгу, платежная ведомость), документы, утвержденные Банком России (Положение о правилах осуществления перевода денежных средств, утвержденное 19.06.2012 №383-П и пр.), акты сдачи-приемки выполненных работ, оказанных услуг, относящихся к деятельности ОП, акты сверок расчетов с контрагентами, в рамках заключенных Поверенным договоров, счета на оплату, накладные на отпуск ТМЦ на сторону (М-15), накладные на перемещение (М-11) в рамках деятельности ОП, товарные накладные ТОРГ-12 в рамках деятельности ОП, универсальные передаточные документы (УПД) в рамках деятельности ОП, справки для работников ОП для предоставления по месту требования, подтверждающий факт работы в ОП.

Подписывать следующие документы: отчет об оценке, заключение об оценке, акты приема-передач, счета на оплату.

Предъявлять к взысканию исполнительные листы и отзывать исполнительные листы с исполнения, том числе: обжаловать постановления и действия (бездействие) судебного пристава-исполнителя, получать присужденное имущество (в том числе денежные средства и ценные бумаги), отказываться от взыскания по исполнительному документу, подавать заявления, с правом снятия обременении (ограничений), подача заявлений о погашении регистрационной записи об обременениях.

Осуществлять представительство при рассмотрении дел в уголовном, арбитражном, гражданском третейском судах, с использованием всех предоставленных истцу, ответчику и третьему лицу правами.

ЭКСПЕРТ
ОЦЕНКА · ЭКСПЕРТИЗА · КОНСАЛТИНГ

ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ «ЭКСПЕРТ»
ИНН 1660085370, КПП 166001001
420081, г. Казань, ул. Тулпар, д.3А, офис 2
Тел/факс.: + 7 (843) 233-45-45
e-mail: expert_cie@mail.ru
сайт: www.expert-cno.ru

В рамках настоящего поручения Поверенный имеет право направлять запросы, получать необходимую документацию и информацию, представлять заявления, ходатайства, жалобы в суды, государственные органы, органы государственного управления, исполнительной и законодательной власти, обращаться в вышеуказанные органы за письменными и устными разъяснениями, по поручению Доверителя с правом личной подписи.

В соответствии с настоящей доверенностью Поверенный является полномочным представителем с правом подписи отчета об оценке и экспертного заключения, исходящих документов, действует от имени Организации и в его интересах в рамках деятельности.

Кроме того, Поверенный имеет право получать в суде документы, связанные с проведением порученной Доверителю экспертизы, оценки, расписываться в получении, давать пояснения в суде и совершать прочие действия, связанные с выполнением указанного поручения.

Доверенность выдана сроком на один год и действительна по второе апреля две тысячи двадцатого года.

Подпись исполнительного директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» в г. Казань

Зиганшин Р.Р. _____ заверяю.

Подпись генерального директора ООО «Центр независимой оценки «Эксперт»

_____ **Гайнетдинов А.Ф.**

М.П.

«Центр независимой оценки «Эксперт»